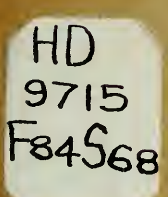
"UNE FAMILLE, UN FOYER"
(Societe Bordelaise des Habitations a Bon Marche)
1894



« UNE FAMILLE, UN FOYER »



SOCIÉTÉ BORDELAISE

DES

HABITATIONS A BON MARCHE

Fondée le 28 décembre 1893

AU CAPITAL DE 70.000 FRANCS

Médaille d'argent à l'Exposition de Lyon 1894
(ÉCONOMIE SOCIALE)

Extrait du n° 4 de l'année 1894
du Bulletin de la
SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ
15, rue de la Ville-l'Evêque, à Paris

PARIS
IMPRIMERIE ET LIBRAIRIE CENTRALES DES CHEMINS DE FER
IMPRIMERIE CHAIX
SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE CINQ MILLIONS
Rue Bergère, 20
1894


LIBRARY
OCT 12 1962
UNIVERSITY OF TORONTO
812636

INAUGURATION DU GROUPE JEAN DOLLFUS



Phototypie BERTHAUD. 9, Rue Cadet

LA RUE JEAN-DOLLFUS

SOCIÉTÉ BORDELAISE

DES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

" UNE FAMILLE, UN FOYER "

Fondée le 28 décembre 1893

AU CAPITAL DE 70.000 FRANCS

I

RÉUNION DU 21 OCTOBRE 1894

Dans la matinée du dimanche 21 octobre 1894, la *Société bordelaise des Habitations à bon marché*, sous le patronage de la *Société française des Habitations à bon marché*, représentée par MM. Jules Siegfried, député, ancien Ministre du Commerce, président d'honneur, et Georges Picot, président de la Société, membre de l'Institut, a inauguré le groupe de constructions *Jean Dollfus* qu'elle venait de terminer et dont toutes les maisonnettes étaient déjà occupées. Dans l'après-midi, une brillante conférence fut faite à l'Athénée par M. Georges Picot, et le soir un cordial banquet réunissait les fondateurs et les bénéficiaires de la Société.

Le compte rendu de cette mémorable journée, que nous donnons ci-dessous, est suivi de tous les documents et pièces caractérisant la physionomie de cette Société née sous d'aussi heureux auspices et dont la prospérité est dès maintenant assurée.

Inauguration du groupe Jean Dollfus.

Le dimanche 21 octobre, à dix heures dn matin, a eu lieu à La Bastide, l'inauguration du groupe d'habitations à bon marché dit *groupe Jean Dollfus*.

Dans la nouvelle rue, ornée de drapeaux, devant les habitations, on avait dressé un élégant vélum sous lequel ont pris place, autour de M. Jules Siegfried, député, ancien Ministre du Commerce, auquel avait été offerte la présidence de cette inauguration, MM. le général Larchey, commandant en chef du 18e corps; Berniquet, préfet de la Gironde; Couat, recteur de l'Académie; Georges Picot, membre de l'Institut; Hausser, président de la Société Philomathique, et Charles Cazalet, administrateur délégué de la Société bordelaise des Habitations à bon marché.

Dans l'assistance : MM. Labat, député; Ferré, secrétaire général de la préfecture; Lande, Laroque, Couturier, adjoints au maire; Bayssellance, ancien maire de Bordeaux: Barre, conseiller municipal; Gérard, ingénieur en chef de la Ville; docteur Gyoux; docteur Chabrely, conseiller général du septième canton; Faget, ancien conseiller général de ce canton; docteur Delmas; Albert Touzin, architecte des constructions; Faure, vice-président de la Chambre de commerce; Trial, membre du Conseil d'administration de la Société; de Pelleport-Burète fils; Rodberg, directeur de l'usine à gaz; Grandjean, chef d'escadron en retraite; etc.

M. Hausser se lève et s'exprime ainsi :

Discours prononcé par M. Hausser.

Mesdames, Messieurs,

Il m'est particulièrement agréable de remettre la présidence de cette fête à M. Siegfried et de lui adresser, ainsi qu'aux membres d'honneur, l'expression de nos remercîments et de notre reconnaissance.

Leur nom restera attaché à cette œuvre sociale, morale, salutaire à tous les points de vue des Habitations salubres à bon marché.

C'est dans le faubourg de Dornach, aux portes de Mulhouse, sur une terre, qui, hélas! n'est plus française, qu'un industriel d'une remarquable valeur, doublé d'un philanthrope de grand cœur, fit le premier essai en grand des habitations ouvrières. Dès 1866, on pouvait, grâce à M. Jean Dollfus, admirer de magnifiques cités, au milieu desquelles on trouvait des bains et des écoles, des bibliothèques et des églises.

Depuis, l'œuvre a marché, car elle a trouvé ses vulgarisateurs et ses apôtres dans ces hommes qui s'appellent : Jules Simon, Jules Siegfried, Georges Picot, Cheysson et tant d'autres, dont le nom ne doit jamais être prononcé qu'avec respect.

Ici, dans un milieu essentiellement commercial, l'absence de toute grande industrie rendit longtemps les besoins moins vifs, et cependant l'idée fut souvent émise de doter Bordeaux de cette œuvre des Habitations à bon marché. M. Alexandre Léon toujours soucieux d'un progrès à accomplir jeta les bases d'une assez vaste organisation. Il prononça parmi nous les noms de MM. Jules Siegfried et Georges Picot et il mourut sans avoir pu dresser le programme définitif de l'opération telle qu'il l'avait conçue. Il est bon de rappeler aujourd'hui ses efforts ; s'il vivait encore, il serait avec joie parmi nous, et c'est un devoir en pareille circonstance d'adresser à la mémoire de cet homme, qui fut un homme à généreuses initiatives, un pieux souvenir tout mélangé d'estime et de gratitude.

Nous en étions là, quand M. Cazalet prit les choses en main; fort sagement il limita le premier essai à tenter; il se multiplia, fit dresser des plans, récolta ses adhérents, recueillit les adhésions et les encouragements, et fort de cette vigueur que donne la croyance au bien et la volonté d'agir, il entra résolument dans la voie. Je ne puis insister, Messieurs, car c'est respecter un homme que de respecter sa modestie.

On prononce souvent quand on parle des gens d'action le mot de passion.

Ici je puis le dire, il y eut plus et autre chose. Il y eut l'amour du bien dans un double sentiment de désintéressement et de générosité.

C'est ainsi, Messieurs, que notre œuvre est née.

Voilà la première réalisation matérielle, et voici le fondateur.

M. Jules Siegfried prononce ensuite le discours suivant :

Messieurs,

Nous inaugurons aujourd'hui les premières maisons construites par la Société bordelaise des Habitations à bon marché et je vous remercie, Messieurs, de m'avoir associé à votre œuvre en me demandant de présider cette cérémonie.

Je porte en effet un vif intérêt à tout ce qui touche au logement, car je considère que le logement joue dans la vie de l'homme un rôle considérable ; je suis donc heureux d'être associé à tous les efforts qui sont faits en faveur de l'amélioration de l'habitation, surtout lorsqu'il s'agit d'en faciliter la propriété.

L'œuvre qui a été entreprise ici par les hommes intelligents et

dévoués qui ont pris l'initiative de votre Société est digne de tous les éloges et mérite d'être imitée.

Sans doute depuis quelques années un certain nombre de Sociétés d'habitations ouvrières se sont fondées, mais en présence des besoins immenses qui sont à satisfaire leur nombre est insuffisant, et ce sont des centaines, des milliers de Sociétés de ce genre qui devraient être organisées en France, comme cela a lieu en Angleterre et aux États-Unis.

En effet, y a-t-il une œuvre plus utile que celle qui a pour but de mettre à la disposition des travailleurs une habitation saine et à bon marché, dont ils peuvent devenir propriétaires ?

Henri IV avait l'ambition, il y a trois siècles, d'assurer à chaque famille, le dimanche, la poule au pot.

Aujourd'hui ne pouvons-nous pas être plus ambitieux, et la République ne devrait-elle pas avoir pour but d'assurer à chaque famille de travailleurs une habitation saine lui appartenant ?

Ne serait-ce pas là un service immense que nous rendrions à notre patrie, et en donnant ainsi le bien-être matériel aux travailleurs, ne leur donnerions-nous pas du même coup le bien-être intellectuel et moral, et n'en ferions-nous pas les plus énergiques défenseurs de l'ordre et de la propriété.

Nous en sommes tellement convaincus que nous avons proposé au Parlement le vote d'une loi qui a pour but d'encourager la construction de maisons ouvrières par les moyens suivants :

1° Exonération pendant dix ans des contributions foncières et des portes et fenêtres ; 2° dispense de la patente et de l'impôt sur le revenu pour les Sociétés d'habitations à bon marché, limitant comme la vôtre leur dividende à un taux modéré ; 3° autorisation pour la Caisse de dépôts et consignation d'employer jusqu'à concurrence d'un cinquième la réserve des caisses d'épargne en obligations de Sociétés de construction, et pour les bureaux de bienfaisance, les hospices et hôpitaux de consacrer une fraction de leur patrimoine, qui ne pourra excéder un cinquième, en constructions de maisons à bon marché, en hypothèques sur ces maisons ou en obligations de Sociétés ; 4° création dans chaque département de comités ayant pour mission d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché, et à Paris d'un Conseil supérieur ; 5° autorisation pour la Caisse d'assurances en cas de décès de faire des assurances temporaires garantissant l'annuité des maisons ; 6° enfin, stipulation qu'en cas de décès du chef de famille et par dérogation au Code civil la licitation n'est pas obliga-

toire, et que l'indivision peut être maintenue pendant un certain temps entre les héritiers, qui peuvent en outre conserver la maison, sur estimation.

Cette loi, qui est de nature à développer la création de Sociétés du genre de la vôtre, et à accélérer dans une large mesure le mouvement si heureusement commencé, a été votée par la Chambre des députés, dans des conditions plus larges même que celles que je viens de signaler; mais le Sénat n'a pas suivi jusqu'ici la Chambre des députés.

Il faut espérer que dès la rentrée du Parlement il s'empressera de voter une loi aussi utile, car on ne s'expliquerait pas qu'un corps aussi conservateur que le Sénat ne comprît pas que toutes les mesures qui faciliteront aux employés et aux ouvriers les moyens de devenir propriétaires, contribueront du même coup à augmenter le nombre des défenseurs de l'ordre de choses établi.

Le meilleur moyen de combattre les idées subversives des socialistes, collectivistes et autres, est d'améliorer par tous les moyens possibles la situation sociale des travailleurs, et certes l'un des meilleurs moyens de le faire est de permettre à l'ouvrier d'avoir une jolie maisonnette dont il puisse devenir propriétaire.

Le Sénat encourrait donc une grande responsabilité, s'il ne votait pas une loi qui a un but si moral et si réellement élevé.

Il serait d'autant plus coupable, que des lois beaucoup plus avancées ont été votées en Belgique et en Autriche et y rendent les services les plus grands.

Si comme nous l'espérons, cette loi est bientôt votée, votre Société pourra prendre un grand développement. Elle pourra en effet obtenir de larges prêts en obligations, dans des conditions avantageuses et construire un beaucoup plus grand nombre de maisons.

Quand on pense que la seule Société des Cités ouvrières de Mulhouse a construit et vendu plus de 1.200 maisons, on voit les résultats magnifiques auxquels on peut arriver.

J'espère, Messieurs, que votre Société qui fait aujourd'hui ses débuts, se développera d'année en année; vous avez entrepris une œuvre noble et utile qui vous fait le plus grand honneur, et je suis heureux de constater que vous avez parfaitement réussi.

Permettez-moi donc de vous féliciter tous, et de féliciter particulièrement votre excellent Président M. Hausser, et votre actif et intelligent administrateur délégué M. Cazalet.

Ceux qui vont habiter les jolies maisons que nous inaugurons aujourd'hui vous seront toujours reconnaissants des avantages que

vous leur aurez procurés, et vous-mêmes, Messieurs, en voyant le succès et le développement de votre œuvre, vous aurez la satisfaction intime d'avoir contribué à une œuvre d'une grande portée sociale et morale.

En terminant son discours, M. Jules Siegfried remet, au nom du Conseil d'administration de la *Société bordelaise des Habitations à bon marché*, à M. Touzin, architecte de la nouvelle Société, dont il loue le talent et le désintéressement, la médaille d'argent de la *Société française des Habitations à bon marché*.

Après les chaleureux applaudissements qui ont salué la proclamation de cette distinction honorifique, M. le docteur Chabrely, conseiller général de La Bastide, prend la parole.

Messieurs,

Permettez-moi, tout d'abord, de vous souhaiter la bienvenue en qualité de conseiller général, au nom des habitants du septième canton.

Laissez-moi me féliciter que La Bastide ait été choisie pour inaugurer, à Bordeaux, cette œuvre si philanthropique des « Habitations à bon marché » et de voir présider cette fête par des hommes qui sont les initiateurs, les apôtres et les protagonistes de cette grande idée. Oui, messieurs, gloire à vous, qui l'avez propagée par la voix de la presse, par la parole, dans des conférences inoubliables ; qui l'avez défendue, enfin, au sein du Conseil des Ministres et à la tribune parlementaire où vous avez obtenu gain de cause en première instance.

Bordeaux s'est décidé, peut-être un peu tardivement, à vous suivre, et il n'a pas fallu rien moins que la foi communicative de l'honorable M. Bayssellance, ancien maire de Bordeaux, le véritable promoteur de l'idée, de M. Hausser, notre distingué président, et de M. Charles Cazalet, notre administrateur-délégué, dont l'éloge n'est plus à faire, pour avoir raison de notre inertie et nous faire si vite et si bien réussir.

Les maisons qui bordent la rue Jean-Dollfus, un nom prédestiné, sont, à coup sûr, irréprochables au point de vue de la construction, des aménagements et de l'hygiène. Elles communiquent l'impression d'un logis où l'on est heureux de se trouver. Rien n'y manque, pas même le jardinet, et vienne la saison des fleurs, ce sera certainement entre les fortunés propriétaires, non pas la guerre, mais l'émulation des roses.

Ces habitations sont peu nombreuses, semble-t-il, pour avoir motivé le déplacement de personnages aussi considérables qu'un député, ancien ministre, un membre de l'Institut, le général commandant le 18e corps d'armée, le préfet de la Gironde, le recteur de l'Académie de Bordeaux, les membres de l'administration municipale....

Ce n'est pas le fait accompli qui vous a attirés, c'est l'idée qu'il vous représente ; ce n'est pas le modeste grain de blé que nous pouvions vous offrir aujourd'hui, mais l'abondante moisson qu'il fait présager pour demain.

En cette fin de siècle, où tout le monde s'occupe et se préoccupe de la question sociale, vous avez contribué à donner l'une de ses solutions. Mus uniquement par l'amour de l'ouvrier et son intérêt bien entendu, véritables démocrates, vous avez préféré de beaucoup les actes aux paroles. Ces actes ont été successivement l'œuvre de l'*Hospitalité de nuit*, les *Ambulances urbaines*, les *Crèches*, les *Bains à bon marché* et les *Habitations familiales*. Ces choses ne sont pas des rêves, elles sont visibles, palpables, accessibles à tous, et quand l'heure sonnera où pareil mouvement s'organisera dans toutes les villes, où le travailleur pourra se promettre, rien qu'avec son salaire quotidien et sans augmenter ses dépenses, de devenir propriétaire de son « home », de sa maison, hygiénique et confortable, quand cette heure sonnera, les doctrines collectivistes auront vécu.

Je ne puis, en terminant, m'empêcher d'exprimer un regret et j'aurais bien désiré pouvoir le formuler en présence du premier magistrat de notre ville.

Il y a, parmi nous, un certain nombre de ses collaborateurs qui voudront bien respectueusement le lui transmettre.

Cette rue Jean-Dollfus, si proprette, si bien pavée, bordée de trottoirs qui supposent un certain mouvement de passants, j'ai le regret de le dire, c'est presque une impasse. Regardez, messieurs, en face de vous, et vous voyez, quoi ? un mur !

Ces maisons ouvrières abritent des enfants qu'il faut moraliser et instruire, l'église et les écoles sont de l'autre côté de ce mur.

Les habitants peuvent être malades, en danger, et vous savez si l'attente est longue à la douleur qui veille, de l'autre côté du mur se trouvent les secours: le médecin et le pharmacien.

Il faut vivre et se vêtir, faire ses provisions, encore au-delà du mur ; il faut chercher le marché et les magasins.

Cent mètres à vol d'oiseau ; un kilomètre en réalité pour s'y rendre.

Cet état de choses dure depuis trop longtemps, nous ne cessons, inutiles cassandres, de réclamer une passerelle pour piétons au-dessus de la gare.

Nous espérons que l'administration municipale se rendra à la légitimité de nos réclamations et établira ainsi un trait d'union entre le groupe Jean-Dollfus et le nouveau groupe d'habitations à bon marché plus important encore que l'on va construire dans le quartier de la rue Bénauge, du Cours le Rouzic ou de l'avenue Thiers.

Ce discours de M. Chabrely, qui a été des plus goûtés, est suivi de l'allocution suivante que prononce M. Charles Cazalet :

Messieurs,

Il m'est impossible, après ce qui vient d'être dit ici, de ne pas prendre la parole à mon tour.

Je tiens à crier notre reconnaissance envers ceux qui ont assuré l'œuvre, envers ceux qui, sans hésitation, avec une spontanéité partie du cœur, ont donné leur nom et apporté les fonds.

Qu'est-ce, en effet, que la Société bordelaise des Habitations à bon marché, sinon une œuvre exclusivement d'initiative privée dont les grands leviers ont été la *volonté* et la *foi?*

Pour nous montrer la route et nous indiquer le but, c'était, à Bordeaux, M. Bayssellance, M. Hausser, et le regretté Jules Perrens, ces hommes dont le nom est synonyme d'honneur, de droiture et de probité.

Pour nous entraîner, en dehors des pouvoirs publics qui nous approuvaient et nous encourageaient, c'était un noyau de philanthropes ardents et compétents parmi lesquels je veux citer M. Touzin et M. Gérard, rendant à l'œuvre des services exceptionnels avec un dévouement et une persévérance qu'on ne saurait trop louer.

Pour nous guider enfin, ainsi que notre président le disait tout à l'heure, nous avions tous ceux qui nous avaient précédés dans la carrière : c'était la Société française des Habitations à bon marché ; c'était dans le passé, Jean Dollfus; c'était dans le présent, Jules Siegfried, Georges Picot et Cheysson.

Mais nos efforts seraient restés stériles, si nous n'avions pas rencontré ces quarante-neuf actionnaires-fondateurs, s'empressant de répondre à notre appel, sans souci des risques à courir et sans se demander si le placement n'était pas incertain.



M. HAUSSER
Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, Président de la Société.

M. GEORGES BOUCHON
rédacteur au Journal *La Gironde*.

M. JULES SIEGFRIED
Membre d'honneur de la Société.

M. LABAT
Député de Bordeaux, Membre d'honneur de la Société, Actionnaire-Fondateur.

M. GEORGES PICOT
de l'Institut, Membre d'honneur de la Société.

M. DUTAUT
rédacteur au Journal *La France*.

M. COUAT
Recteur de l'Académie de Bordeaux, Actionnaire-Fondateur, Commissaire de la Société.

M. LE Dr GYOUX
Président de la Société de Mutualité.

M. LE Dr CHABRELY
Conseiller général de La Bastide, Actionnaire-Fondateur.

M. AD. BAYSSELLANCE
Ancien maire de Bordeaux, Membre d'honneur de la Société, Actionnaire-Fondateur.

M. CHARLES CAZALET
Adjoint au maire de Bordeaux, Administrateur délégué de la Société.

M. COUTURIER
Adjoint au maire de Bordeaux, Actionnaire-Fondateur, Commissaire de la Société.

M. LE GÉNÉRAL LARCHEY
Commandant le 18e Corps d'Armée.

M. LAROQUE
Adjoint au maire de Bordeaux, M. du Conseil d'Administration de la Société.

M. BERNIQUET
Préfet de la Gironde, Membre d'honneur de la Société.

M. LE Dr LANDE
Adjoint au maire de Bordeaux, Vice-président de la Société.

Ils sont venus, disons-le bien haut, ces véritables fondateurs de l'œuvre, parce qu'il y avait un peu de bien à faire ; ils sont venus parce que c'était un devoir et un acte de sage clairvoyance ; ils sont venus, parce qu'ils sont de ceux qui, ne « *se cantonnant pas dans l'égoïsme, se préoccupent des grands problèmes de la vie* » et cherchent à être utiles à leurs semblables, et j'ai le droit de leur dire, vous empruntant une de vos paroles, Monsieur Siegfried :

« Messieurs les actionnaires-fondateurs, en agissant comme vous l'avez fait, vous n'aurez pas perdu votre vie, car vous êtes certain d'avoir fait des heureux. »

Au moment de se séparer, les assistants eurent une agréable surprise : quatre charmantes fillettes, enfants des locataires du groupe *Jean Dollfus*, sont venus remettre de splendides bouquets à MM. Georges Picot, Jules Siegfried, Hausser et Cazalet, en récitant les vers suivants dûs à M. Marchet :

Monsieur le Député, Messieurs,

L'événement qui vous amène parmi nous,
Laissera dans nos cœurs un souvenir bien doux.
Et quand nous vous voyons, en ces suaves heures,
Venus pour visiter nos riantes demeures,
Nous bénissons le dieu qui plaça dans vos cœurs
Cet amour bien prouvé pour les vrais travailleurs.
Ah ! d'un grand bienfaiteur, vous êtes les émules,
Vous résolvez du bien les sublimes formules.
L'humanité se meut dans des cercles nouveaux :
D'un côté, c'est le mieux, de l'autre, le chaos.
Des bienfaits devant vous, vous jetez la semence.
Récoltez-en déjà notre reconnaissance.
Au nom des habitants du « Groupe Jean-Dollfus »,
Je vous offre ces fleurs : Soyez les bienvenus ! !

MARCHET.

A l'issue de cette belle réunion, tous les invités se sont rendus à l'établissement de la *Société bordelaise des Bains-Douches à bon marché* dont ils ont admiré les aménagements et l'organisation et hautement apprécié l'utilité.

Conférence de M. Georges Picot.

Dans l'après-midi, à l'Athénée, M. Georges Picot a fait une conférence sur l'amélioration des petits logements, que nous sommes heureux de pouvoir reproduire intégralement. M. Jules Siegfried, présidait cette séance, assisté de M. Hausser, président de la *Société Philomathique*. A cette séance assistaient, au milieu des représen-

tants les plus distingués de la Société de Bordeaux, M. le sénateur Trarieux, M. Labat, député, le général Larchey, le Préfet de la Gironde, le premier Président et le Procureur près la Cour d'appel, le Recteur de l'Académie; MM. de Pelleport-Burète père et fils, M. Piou, ancien député, etc.

Après quelques mots de M. Jules Siegfried, rappelant le but de la réunion, M. Georges Picot s'est exprimé en ces termes :

Mesdames et Messieurs,

Les fondateurs de la *Société bordelaise des Habitations à bon marché* ont eu une noble pensée. Ils ont voulu que le jour de l'inauguration des maisons construites à La Bastide, après les discours que cette cérémonie appelait naturellement, un exposé de l'œuvre fût fait au sein de la ville de Bordeaux devant un public d'élite.

Ce que vous avez contribué à faire, Messieurs, prouve que vous connaissez trop bien la question pour que je vous retienne longtemps.

Je n'ai accepté de prendre ici la parole que pour être envers vous l'organe de la reconnaissance publique.

Il y a d'ailleurs des actes qu'il est bon de publier, des initiatives qu'il faut faire connaître, parce que nous avons tous intérêt à les rendre fécondes.

L'idée d'améliorer l'habitation humaine est relativement récente. C'est depuis un demi-siècle qu'on a pu constater une révolution dans les usages. Interrogez les vieillards; comparez les vieilles maisons, vestiges d'un autre âge, témoins d'habitudes simples et presque grossières. Lisez cette admirable enquête sur les conditions de l'habitation rurale en France que vient de publier M. de Foville: descriptions, plans, documents et dessins, tout servira à attester que l'homme éprouve aujourd'hui des besoins d'air, d'espace, de lumière et d'hygiène dont son père et son grand-père n'avaient pas la première notion. Heureuse évolution qui, rapprochée des progrès du vêtement et de l'alimentation, explique la prolongation de la vie humaine! *(Approbation.)*

Laissons de côté ce progrès lent et normal que nous montrent les campagnes. Occupons-nous des villes: c'est là que le spectacle attire et saisit.

C'est avec le prodigieux accroissement des populations urbaines que le mal a exercé ses ravages. La grande industrie a attiré en foule les ouvriers; elle les a serrés contre l'usine. Autour des villes

s'est élevée une ceinture d'ateliers ; les faubourgs des anciennes villes jadis occupés par des habitations clairsemées et séparées par les jardins des maraîchers, ont été conquis par la machine à vapeur ; le bruit dans le jour, l'entassement humain dans la nuit, voilà ce que sont les environs des ateliers et manufactures. De 600.000 âmes au commencement de ce siècle, l'agglomération parisienne est passée à trois millions d'âmes. De 800.000 en 1800, Londres a dépassé cinq millions d'âmes, c'est-à-dire la population de l'Écosse.

Ces chiffres, tout énormes qu'ils soient, ne vous donnent pas idée des faits qu'ils cachent. Ce n'est pas le nombre qui est effrayant, ce sont les conditions même du logement. Vous ne pouvez pas connaître à Bordeaux le mal dans toute son horreur.

J'ai visité les logements les plus pauvres ; il y en a de mauvais. Avec la population accrue, ils se gâteraient chaque jour, si vous ne vous occupiez pas de leur amélioration, mais ils atteignent rarement, jusqu'ici, ce degré d'horreur que j'ai vu à Paris, que j'ai constaté à Londres.

Il y a, dans la capitale, à l'heure où je parle, des milliers et des milliers de familles qui vivent toute l'année dans une chambre unique. Père, mère, filles et garçons, habitent pêle-mêle, couchent sur des paillasses, sur des amas de paille et de chiffons qu'on dresse le soir ; les médecins demandent 14 mètres cubes d'air par être humain ; il n'y en a pas la moitié, pas le tiers ; l'air n'est pas respirable. C'est là que les enfants sont malades, que la mère est alitée, que l'enfant vient au monde. J'ai visité ces taudis. C'est un enfer pour le corps. C'est la perte des âmes. Les êtres qui y vivent s'étiolent ; les mœurs s'y corrompent. Y rentrer le soir est un effroi. Le mari en retarde l'heure. Étonnez-vous qu'il fuie son intérieur ! qu'il préfère entrer chez le marchand de vin ! Non, Messieurs, quand je sors de la chambre unique, l'odorat et le cœur infectés de dégoût, j'excuse le mari qui s'attarde, et je répète, après celui qui a le mieux parlé du foyer domestique, avec M. Jules Simon : *le logement hideux est le pourvoyeur du cabaret ! (Applaudissements.)*

L'action de l'habitation repoussante s'étend sur la famille tout entière : il la ruine en éloignant le mari ; il la brise en aigrissant la mère, en dispersant les enfants. Si l'on veut entrer au fond des cœurs, le mal moral est incalculable.

Et les résultats matériels ! santés altérées, forces de l'ouvrier affaiblies, foyers d'épidémie ménagés et développés, voilà en peu

de mots, tout ce que recèle le logement étroit où végète une famille !

Vous avez eu raison, Messieurs, de donner à vos maisons le nom vénéré d'un vaillant Français. Oui, c'est Jean Dollfus qui, le premier, a su trouver le remède, et je suis heureux de saluer en lui un enfant de cette admirable partie de la France que nous avons toujours aimée et qui depuis vingt-quatre ans nous est plus chère encore ! *(Applaudissements.)*

C'est lui qui, avec ses amis, a construit les 1.200 maisons de la cité de Mulhouse, qui a fixé leur type et qui a offert un abri à la totalité de la population ouvrière.

Avant lui et après lui, que de généreux patrons ont pensé à loger leurs ouvriers plus sainement et à plus petite distance de leur labeur quotidien ! J'admire leur œuvre patronale ; mais la fondation de Jean Dollfus avait la première le caractère d'une œuvre sociale.

Un effort bien plus considérable allait se produire en ce sens. C'est à Londres que nous voyons s'accomplir la tentative sur la plus grande échelle. En aucune ville du monde, les logements n'étaient plus encombrés et plus malsains. De 1843 à 1863, pendant vingt ans, des hommes de cœur, sous l'inspiration du prince Albert, mirent leur énergie à créer dans le centre de Londres un type tout nouveau de maison ouvrière.

L'ouvrier ne voulait pas y loger : il avait horreur des maisons-casernes; vivre en commun, abdiquer sa liberté, lui était intolérable. On n'obtint le succès que le jour où le logement de famille pleinement indépendant fut garanti.

Suppression des longs corridors obscurs, le palier en pleine lumière donnant sur un petit nombre de logements, des escaliers bien éclairés, le jour, l'espace, l'air, et par là, la santé distribuée à tous les locataires qui trouvaient dans l'intérieur de leur domicile inviolable toutes les nécessités de la vie, tels étaient les avantages qui vinrent à bout des préventions.

En même temps, le revenu des Sociétés qui s'étaient constituées s'élevait ; le dividende, fait rare en Angleterre, atteignait 5 0/0 ; des réserves se formaient ; les capitaux affluant, le nombre de maisons se multipliait dans le centre de Londres. Plus de 20.000 familles sont logées par les grandes Sociétés à base commerciale avec un but philanthropique, et les capitaux engagés dépassent 100 millions.

A côté d'elles, en 1863, un Américain, qui avait vécu à Londres,

constitua en mourant un fonds de 12 millions et demi, en stipulant que les revenus des maisons élevées à l'aide de ce fonds, serviraient à en construire d'autres. M. Peabody exprimait le vœu que, cent ans après sa mort, tous les ouvriers de Londres seraient logés suivant les préceptes de l'hygiène et de la morale. Plus de 5.000 familles, comprenant 20.000 âmes habitent ces maisons. Le capital, aujourd'hui de 33 millions, rapportant un million de rentes, permet de prévoir l'extension indéfinie de l'œuvre.

Il y a cinq ans, M. Guiness a imité ce noble exemple en constituant un fonds de 6 millions consacrés à la même œuvre, à la condition que les loyers maintenus à un prix très bas, tout en rémunérant le capital, pourraient être payés par les ouvriers de la catégorie la plus pauvre.

En résumé, à Londres, depuis trente ans, quatre ou cinq Sociétés ont employé un capital de 145 millions à loger 25.000 familles comprenant 120.000 individus. Tel est le plus grand exemple d'effort individuel qui ait été donné pour lutter contre l'habitation sordide qui dégrade!

En France, l'œuvre accomplie à Londres était inconnue. Malgré les efforts honorables de M. Cacheux et de M. de Madre, l'échec mémorable des cités ouvrières de 1853 avait glacé les courages. A partir de 1885, il se fit un réveil. En 1886, une maison modèle était consacrée à cent familles au centre de Rouen. L'année suivante, un généreux donateur, M. Michel Heine, au nom de son frère Armand et au sien, donnait 755.000 francs pour commencer à Paris l'œuvre Peabody. Une Société se formait afin de poursuivre le même but. La Compagnie d'Orléans, sous l'heureuse initiative de celui qui la dirige et qui est en tête du progrès, puis la Compagnie P.-L.-M., lui ouvrirent un crédit. La Société philanthropique et la Société des Habitations économiques de Paris élevaient, sur le type de Londres, neuf maisons logeant 270 familles appartenant à l'élite de la classe ouvrière.

A Lyon, la même œuvre a pris un tout autre développement : 96 maisons, contenant 1.100 familles, tel est le bilan depuis cinq ans. Un capital de 3 millions est absorbé, un quatrième million va être appelé; le revenu net dépasse 5 0/0; le dividende de 4 0/0 régulièrement payé fait de cette affaire un placement de premier ordre.

Qu'est-ce que cela, direz-vous, en présence des besoins? C'est un commencement, c'est la preuve que l'œuvre est possible, c'est le point de départ d'une réforme immense du logement. Pour une

maison que nous élevons, la concurrence améliore dix à vingt immeubles, éclaire les escaliers, distribue l'eau et le gaz, introduit des améliorations de tout genre.

A Marseille, l'effort a porté sur les types les plus divers : grandes maisons, petites maisons avec jardin, vente par amortissements, locations; mais ce qui appelle au plus haut degré l'attention, c'est la création d'habitations à très bon marché qui ont permis de loger les ouvriers qui gagnent le moins, tandis que jusqu'ici, tout ce qui a été construit s'adresse aux ouvriers dont le salaire dépasse 4 ou 5 francs.

Mais tout ceci nous éloigne de la petite maison avec jardin, habitation naturelle de l'homme, foyer normal de la famille. Mulhouse l'avait vu naître. Le Havre, sous la généreuse impulsion d'un fils de cette Alsace que vous avez applaudi ce matin, qui préside ce soir cette réunion, a vu se développer une agglomération de maisonnettes modèles. A Paris-Auteuil une cité s'est élevée. A Marseille, une Société coopérative de construction, la « Pierre du Foyer » a été fondée. A Oullins, près de Lyon, des employés du chemin de fer P.-L.-M. se sont associés pour construire; sur la ligne d'Orléans, près Paris, des employés du chemin de fer viennent de créer une Société de construction, ont réuni un petit capital, ont obtenu un prêt à 3 0/0 de la Compagnie d'Orléans et la semaine dernière je visitais les 22 maisonnettes que l'été a vu s'achever.

Le mouvement est général. Si je voulais passer en revue tous les efforts dont la *Société française d'Habitations à bon marché* est le centre, tous les conseils qu'est appelé à donner notre ami M. Cheysson, dont nous regrettons si vivement l'absence, si je vous parlais du Creusot, de Montceau-les-Mines, de Dunkerque, de Saint-Etienne, je dépasserais les limites de votre patience.

Je veux du moins, avant de terminer, insister sur le but et la portée très haute de ce vaste effort.

Le but, vous le connaissez. La Société bordelaise a pris pour devise les deux mots qui résument tout : Une famille, un foyer! Vous êtes de ceux qui tenez la famille, le respect de ses lois, de sa hiérarchie, de son action morale pour la condition même de toute rénovation. Vous poursuivez le logement hideux, parce qu'il détruit dans son germe, avec l'esprit de famille, l'autorité du père, le goût de l'ordre, le respect envers la mère, toutes ces forces intimes qui sont l'honneur et le ressort d'une nation. C'est en vain que les lois et les gendarmes, en vain que la force publique et les

tribunaux, en vain que ce qu'il y a de plus sacré, la justice et l'armée, prodigueront leurs efforts ; c'est en vain que les utopies les plus dangereuses seront combattues ; si la famille n'est pas intacte, si l'autorité du père n'est pas préservée, l'effort sera stérile. *(Applaudissements.)* C'est ce qu'a admirablement compris Le Play, ce qui fera à jamais l'efficacité de l'école de la Paix sociale, que vos unions de Bordeaux maintiennent et développent avec une force croissante.

A travers la famille, c'est l'individu que vous élevez. — « Où votre mari passe-t-il ses soirées ? » disait M. Duruy à une femme de Mulhouse.— « Avec nous depuis que nous avons notre maison », répliquait fièrement la mère. Le mari s'améliore, les enfants s'élèvent mieux. Le niveau intellectuel est en progrès. La direction des idées se modifie. Les esprits aigris s'apaisent. L'homme, naguère irrité, se calme et se civilise. — « Pourquoi combattez-vous avec tant d'acharnement les Sociétés de construction ? » disait-on à un socialiste, dans l'une de nos grandes Commissions. — « Parce qu'elles donnent une satisfaction à l'ouvrier, qu'elles tuent le mobile de toute action, la haine, parce qu'elles nous privent d'un combattant et en font un bourgeois ! » Aveu précieux à recueillir qui est la plus éclatante justification de la campagne que nos amis ne se lassent pas de poursuivre !

Oui, ils ne songent qu'à attiser les haines tandis que nous voulons la paix. Il voient partout la lutte, la contradiction, le duel à mort entre ce qu'ils veulent et ce qui est, tandis que notre doctrine, celle de l'économie sociale, démontre, comme une loi naturelle, l'harmonie des intérêts.

Dans la société qu'ils poursuivent de leurs anathèmes, nous observons un admirable échange de services qui est la condition même de l'activité humaine. Ce que vous avez constaté ce matin, les œuvres dont nous vous parlons en ce moment ne démontrent-elles pas que la société est fondée sur des services mutuels ? Il faut que celui qui vit de son travail manuel le sache ; si son labeur sert à notre vie, notre intelligence doit servir à employer nos facultés au profit de tous. Il nous fournit le pain, il construit nos maisons, tisse nos vêtements ; nous devons, en retour, élever son esprit, lui enseiguer les moyens de satisfaire à ses besoins et aider à l'amélioration de son sort. Et de cet effort mutuel, de ce contact qui dissipe les malentendus et fait tomber les colères, sortiront les seuls progrès dignes d'une grande démocratie. *(Applaudissements.)*

Voilà, Messieurs, le champ illimité ouvert aux efforts des hommes

de notre temps! En face du socialisme qui donne tout à l'État, plantons hardiment le drapeau de l'initiative privée; montrons ce qu'elle doit, prouvons par des faits ce qu'elle peut. Convions les découragés à regarder dans votre ville, autour de vous, ce que cette grande race des Girondins a su faire, les œuvres que depuis peu sans distinction de parti ou de confession, elle a su fonder ou renouveler : hospitalité de nuit, Société de protection de l'enfance, crèches, enfance abandonnée, ambulances urbaines, section de la Société d'encouragement au bien, prisonniers libérés, bains à bon marché, l'élan est partout, l'intelligence des besoins des humbles inspire l'admiration et le respect. En voyant de tels résultats, on reprend confiance!

La confiance, Messieurs, c'est la vertu des grandes races, c'est ce qui a donné, dans le passé, aux Romains, la domination du monde, ce qui a assuré aux chrétiens le triomphe, ce qui donne aux armées la victoire!

Voyons nos adversaires : ils attendent tout de l'État, lui concèdent tout, initiative, propriété, industrie, commerce; ils pratiquent une doctrine d'abdication universelle; ils croient l'homme incapable de se conduire, de fabriquer, de commercer, en un mot d'agir seul; tout leur effort a pour but de proclamer son impuissance et de le mettre en tutelle.

C'est le plus prodigieux découragement qu'ait vu notre ère.

En présence de cette crise sociale qui est une crise morale, la conduite est toute tracée :

Multiplions notre action, Messieurs, ne nous lassons pas de créer, d'instruire, de parler, d'agir; montrons qu'en face de ces désespérés qui, ne croyant plus à rien, veulent fonder la religion de l'Etat, lui tout sacrifier, immoler à cette idolâtrie du collectivisme jusqu'à leurs droits, nous demeurons attachés par une invincible espérance, aux conditions éternelles de l'humanité, aux droits de l'individu, à sa responsabilité devant Dieu, à son initiative stimulée par ses devoirs, au développement de la famille et aux efforts accomplis de notre temps pour restituer au plus grand nombre de nos concitoyens les jouissances sacrées et les vertus du foyer domestique! *(Longs applaudissements.)*

La conférence terminée, M. Hausser s'est levé pour remercier M. Georges Picot au nom de la *Société bordelaise*. Il a remercié l'éminent orateur d'avoir mis au service de l'œuvre, une fois encore, sa science profonde et son admirable talent. Les enseignements qu'il est venu apporter seront retenus; les membres de la *Société*

bordelaise sauront établir entre eux la solidarité dans le bien qui les rendra dignes de ces hommes d'élite qui ont pris pour maxime cette noble devise :

Fais ce que dois, advienne que pourra.

Tandis que cette conférence était donnée à l'Athénée, un bal, installé au milieu de la rue Jean-Dollfus, réunissait aux accords d'un excellent orchestre, dirigé par M. Vignolle, tous les habitants du quartier et notamment ceux du groupe d'habitations à bon marché. La nuit est venue momentanément interrompre cette partie de la fête qui avait été égayée par le lancement d'un superbe ballon, *le Jean-Dollfus*.

Le Banquet.

A sept heures, dans les salons de l'hôtel de Bayonne, les membres du Conseil d'administration de la Société offraient un banquet aux membres d'honneur et aux locataires-acquéreurs des habitations à bon marché.

Le banquet, qui comptait soixante-dix convives environ, était présidé par M. Hausser. A ses côtés avaient pris place MM. Jules Siegfried, Georges Picot, Berniquet, le général Larchey, Trarieux, sénateur; Labat, député; Couat, recteur; docteur Chabrely, Léon Lesca, conseillers généraux: Bayssellance, ancien maire; Charles Cazalet, Laroque, docteur Lande, Bertin, Couturier, adjoints au maire; Avril, secrétaire général de la Société Philomathique; Gérard, ingénieur de la Ville; de Pelleport-Burète, Ricard, architecte; Laureilhe, Jacmart, etc.

MM. Jules Simon, sénateur; Gruet, député; Daney, maire, Cahen, vice-président de la Société, tous absents de Bordeaux, s'étaient fait excuser.

Le repas était servi à l'hôtel de Bayonne, de façon irréprochable et les vins étaient exquis. L'organisation à laquelle avait présidé M. Couturier, commissaire de la Société, ne laissait rien à désirer.

Au dessert, plusieurs toats, nous pourrions plutôt dire plusieurs discours des plus intéressants ont été prononcés.

M. Berniquet s'est levé le premier. Après avoir adressé un souvenir ému aux regrettés Alexandre Léon et Armand Lalande, qui ont si puissamment contribué à l'éclat du nom bordelais et qui, des premiers, avaient prêté leur concours à la Société; il ajoute, en

souriant, qu'en voyant autour de lui plusieurs ouvriers de la première heure, il se permet de croire que Bordeaux, à cet égard, est aussi privilégié que « Le Havre ». Puis M. le Préfet rappelle en termes heureux l'esprit général de la conférence de M. Georges Picot si conforme de sentiments avec ceux exprimés par M. le Président de la République, en l'honneur duquel M. Berniquet lève son verre.

M. Berniquet ajoute, aux applaudissements de tous, qu'il vient de recevoir de M. le Ministre de l'Instruction publique une dépêche qui causera à tous une véritable joie, car elle annonce que M. Cazalet, le promoteur le plus dévoué des Habitations à bon marché à Bordeaux, sera compris dans les prochaines nominations d'officiers de l'instruction publique.

M. Hausser se lève et dit :

Messieurs,

Je réponds à un sentiment unanime en disant que personne d'entre nous n'oubliera cette journée et que nous conserverons des paroles prononcées par M. Siegfried et des enseignements à si grande portée de M. Georges Picot, un constant souvenir.

La présence de nos hôtes parmi nous, les conseils donnés, les encouragements recueillis sont pour nous une incitation à progresser et une récompense des efforts tentés jusqu'à ce jour. C'est ici surtout qu'on peut dire qu'il n'y a rien de fait tant qu'il reste quoi que ce soit à faire.

Nous allons donc poursuivre l'œuvre des Habitations à bon marché. On dit qu'à la guerre une armée ne devient forte que lorsqu'elle a pris contact avec l'ennemi. Ici c'est une œuvre de paix que nous réalisons et notre petite phalange se sent, ce soir, doublée dans sa puissance, parce qu'elle a pris contact non avec l'ennemi, mais avec des amis, des amis réels, clairvoyants expérimentés et dévoués, des amis qui, de loin — cette réunion en est la promesse — continueront de nous soutenir, de nous guider, de nous éclairer ; — des amis qui ont fait leurs preuves dans les œuvres de prévoyance et de solidarité sociales auxquels, en levant mon verre, j'adresse un seul mot : Merci. Il est simple, mais il vient droit du cœur.

Merci à M. Siegfried, merci à M. Georges Picot, merci aux absents, à M. Cheysson surtout, que d'autres devoirs retiennent au loin.

Votre souvenir, Messieurs, parmi nous sera de ceux qui ne s'effacent jamais.

M. Siegfried a répondu à M. Hausser et s'est tout d'abord félicité de constater l'esprit qui présidait à l'organisation de cette œuvre bordelaise, destinée à avoir un grand retentissement dans la France entière. Mais pour arriver au résultat désiré, a ajouté M. Siegfried, il faut le concours du Sénat. Il demande donc à M. Trarieux, l'éminent sénateur de la Gironde, d'enlever, « dans une de ces belles péroraisons qui lui sont familières », le vote de la loi sur les Sociétés coopératives d'habitation, déjà adoptée par la Chambre.

Avec M. Trarieux, « l'esprit gascon » répond à « la ténacité normande », représentée par M. Siegfried. M. Trarieux rappelle notamment que M. Georges Picot disait que l'œuvre des Habitations à bon marché devait émaner de l'initiative individuelle et non de l'Etat. Il déclare cependant qu'en ce qui le concerne son concours le plus large est acquis à cette œuvre, et qu'il mettra tout ce qu'il a de force à la faire triompher. L'allocution de M. Trarieux, empreinte des sentiments les plus élevés, a été couverte d'applaudissements.

M. Georges Picot, en l'honneur duquel M. Trarieux avait levé son verre, a répondu à ce dernier. Il insiste sur l'effet de la loi qui devra stimuler l'initiative individuelle et l'esprit d'association. Il boit aux collaborateurs de l'œuvre, aux habitants des maisons, enfin à M. Cazalet, « la cheville ouvrière de la nouvelle Société ».

Puis M. Charles Cazalet se lève et, visiblement ému, prononce les paroles suivantes :

Monsieur le Préfet,
Monsieur le Recteur,

Je suis profondément ému et je vous remercie du fond du cœur, vous et tous ceux qui ont contribué à me faire promettre cette distinction.

Si j'ai fait un peu de bien, j'ai été enveloppé d'une telle atmosphère de sympathies affectueuses, que la chose m'a été bien facile.

Vous pouvez compter sur mon dévouement, qui restera demain ce qu'il est aujourd'hui, et, en me levant devant vous à la fin de cette journée si pleine d'émotions, surtout pour quelques-uns, je voudrais pouvoir parler avec calme, mais je ne peux pas.

Est-il possible, Messieurs, je vous le demande, après cette ma-

gnifique manifestation, de ne pas sentir tout ce qu'il y a de bon, tout ce qu'il y a de grand, dans l'idée qui nous rassemble tous autour de ces hommes éminents, venus de loin pour nous porter la bonne parole et pour consacrer une œuvre, qui est la leur, qui est à eux, qui est leur enfant, l'enfant de leurs pensées, de leurs efforts, de leur persévérance, et surtout de leur cœur.

Quel chemin parcouru, Messieurs, depuis les jours du début, où nous allions un petit groupe à Bordeaux, citant les exemples et les résultats heureux de Mulhouse, du Havre, de Lyon et de Marseille, essayer de récolter des adhésions et où nous rencontrions l'indifférence de beaucoup, l'incrédulité de quelques-uns, la myopie de quelques autres, l'égoïsme de certains et la mauvaise humeur de ceux, qui, troublés dans leur inféconde immobilité, nous qualifiaient d'agités.

Mais à ce compte, il n'y a que des agités autour de cette table ! !

Agités, ces actionnaires, qui se sont dévoués à l'œuvre; l'architecte qui l'a matériellement dirigée avec tant d'habileté et de désintéressement ; ces entrepreneurs, qui y ont travaillé avec tant de zèle et si peu de profit; vous locataires-acquéreurs qui avez cru en nous et qui avez eu confiance; agités, ces infatigables apôtres dont le nom est pour l'œuvre un drapeau, et dont la présence est pour nous une force, une récompense et un orgueil.

Agités, enfin, tous ceux qui regardent comme l'un des premiers devoirs de l'homme d'être « utile » et qui croient que la jouissance la plus pure, la plus saine, c'est d'avoir dignement rempli ce devoir.

Je lève mon verre, Messieurs, à tous ces agités ; je bois à tous les amis, petits ou grands des Habitations à bon marché.

Cette soirée si cordiale s'est terminée par la lecture de la pièce de vers suivante due à M. Marchet, un des locataires-acquéreurs du groupe *Jean Dollfus* :

Depuis longtemps déjà, la question sociale
Torture le cerveau d'hommes, profonds penseurs ;
Et dans l'humanité, souvent impartiale,
Près des approbateurs surgissent les censeurs.

Les uns font miroiter à la foule rapace
Une énorme curée, où tous les biens acquis
Par l'homme prévoyant, qui, lentement, ramasse
Pour ses vieux jours, seraient d'un coup de main conquis ;

D'autres nous font voguer vers une ile « Utopie »
Où tout viendrait à point, sans même désirer;
De bandes de forbans, ceux-là sont la copie;
Leur doctrine consiste à voler, pressurer.

Ceux-ci, jaloux de voir la fortune des autres
Acquise, bien souvent, par de rudes labeurs,
De la destruction deviennent les apôtres,
Et d'un chaos affreux les tristes précurseurs.

Enfin, voici venir les réels philanthropes,
Qui, de la théorie, où nous nous prélassions,
Et des discours enflés aux redondantes tropes,
Ont su parler bon sens, passer aux actions.

O vaillants travailleurs ! vous qui peinez sans trève,
Pour donner un abri, du pain à vos enfants,
Vous qui considérez comme un mensonger rêve,
La possibilité d'avoir pour vos vieux ans,

Un foyer bien à vous, foyer dont le dieu lare
Vous protégerait tous, conduirait tous vos pas,
Sa réalisation, en ce jour se prépare,
Car le rêve prend corps et ne s'envole pas.

Venez, vous qui luttez pour la rude existence !
Voyez ce gai logis, simple, correct, charmant !
Il est à vous ! Entrez ! Rien n'y dit : opulence :
C'est créé pour l'enfant, le père et la maman.

On y respire un air chassant de la poitrine
Les miasmes infects des taudis si communs,
Où la santé s'éteint, entraînant la ruine
Des parents, qui, souvent font des jeunes défunts.

Respirez ! Oui, c'est là, que l'enfant en liesse
Pourra sans nul danger, prendre tous ses ébats,
C'est là dans ce berceau, que plein de gentillesse,
L'enfant reposera de ses jeux, de ses pas.

C'est là que le soleil de son premier sourire
Viendra le caresser d'un matinal rayon.
Et pour lui la Nature accordera sa lyre,
L'angelus tintera son joyeux carillon.

L'atelier vous attend, car votre heure est passée
Bien ! Encore un moment et vous allez partir.
Entrez là ! C'est ici le tendre gynécée
Des époux désormais plus sûrs de l'avenir.

Tout respire chez eux, l'ordre, l'économie,
La douce paix du cœur, et l'amour continu;
Là, des époux heureux vivent en harmonie;
Le sombre désespoir ne leur est plus connu.

Eh bien ! c'est grâce à toi, phalange bienfaisante,
Qui ne te bornas pas à discourir en vain
Sur le mal qui, longtemps avant l'heure présente,
Mit au cœur de beaucoup un venimeux levain.

Votre âme aux maux de tous est émue et tressaille,
Le capital honni s'ennoblit en vos mains,
Vous ne dites pas : Prends ; mais vous dites, travaille.
Le travail émancipe, enrichit les humains.

Le travail fait aimer et Patrie et Famille,
Le foyer est plus cher, le cabaret plus fui ;
Et ce toit où déjà quelque bonheur pétille,
Votre Société l'inaugure aujourd'hui.

Ah ! Vous soyez bénis, pour le bien que vous faites ;
Que vos efforts constants ne soient pas superflus !
Je bois à vous, ce jour de fête entre les fêtes,
Aux initiateurs du « Groupe Jean-Dollfus » !!

MARCHET.

C'est seulement à onze heures que tous les convives se rendirent à la rue Jean-Dollfus, où, sous la direction de M. Vignolle, un second bal était donné à la clarté de brillantes illuminations.

Une œuvre inaugurée sous de si heureux auspices et qui compte à sa tête de tels organisateurs, ne peut que croître et que se développer. Aussi, avec tous ceux qui assistaient à la fête, espérons-nous que les maisons qui forment le premier noyau de la Société bordelaise, verront, dans un avenir prochain, leur nombre s'augmenter pour égaler bientôt les 1.200 maisons de Mulhouse.

II

NOTE

Le but général que la Société entend poursuivre avant tout doit être clairement indiqué. Il est de faciliter *aux employés et ouvriers l'accession à la propriété par le travail et l'épargne*, en ajoutant au *loyer* de l'immeuble loué un *amortissement* qui leur permette de devenir propriétaires au bout d'un certain nombre d'années.

La Société ne s'est pas assigné un champ d'action limité. Fondée avec un capital restreint de 70.000 fr., elle s'est consacrée tout d'abord à l'édification du groupe Jean Dollfus. Mais l'inten-

tion de ses fondateurs est de ne pas en rester là. Cette première étape achevée, si le succès la couronne, comme nous l'espérons, notre Société portera ailleurs ses bienfaits. Déjà plusieurs demandes lui sont venues de divers points de la Cité bordelaise.

C'est cette ambition de multiplier ses utiles opérations qui lui fait rechercher de nombreux concours et assez d'actionnaires afin de ne pas avoir besoin, pour créer de nouveaux groupes d'habitations, d'attendre que, par le jeu de l'amortissement, le capital initial soit reconstitué. Ce premier fonds social de 70.000 fr. absorbé, il faudra, pour une œuvre nouvelle, en constituer un second, puis un troisième et d'autres après, parce que de toutes parts dans Bordeaux, il est bon que les habitations saines et confortables viennent produire leur effet moralisateur : plus elles y seront disséminées et mêlées aux maisons bourgoises, plus elles seront variées d'aspect et de forme, plus elles seront au gré de ceux qui doivent les occuper et plus l'effet, dont nous venons de parler, sera certain, inévitable.

La Société bordelaise des habitations à bon marché n'est ni une entreprise de spéculation ni une œuvre de charité. Les capitalistes, en souscrivant des actions, rendent un service qui doit être rémunéré; mais, en aucun cas, le capital engagé ne peut avoir une rémunération supérieure à 4 0 0 et, vu le taux actuel des fonds publics, cette rémunération est des plus suffisantes.

Pour son début, la Société a adopté le type dont la première application a été faite et se poursuit avec tant de succès à Mulhouse, depuis quarante ans, et qui a été imité presque partout en France. Il consiste à bâtir des petites maisons avec jardin ou cour, et à les louer avec promesse de vente, de manière qu'au moyen d'annuités comprenant loyer et amortissement, le prix de revient en soit remboursé.

Par sa situation, son aération, son prix, le terrain sur lequel va se faire la première opération de la Société, nous paraît absolument propre au but qu'elle poursuit. Tout voisin de la gare d'Orléans, de l'usine à gaz, des Magasins-généraux, des chantiers de construction, de la scierie Carde, des magasins à bois et des industries aussi diverses que nombreuses, qui s'exercent sur les quais et dans le quartier des Queyries, il ne peut manquer de voir les amateurs se disputer les habitations. Elles seront d'autant plus recherchées que les ouvriers et employés des établissements que nous venons de nommer pourront facilement aller prendre leur repas en famille.

Ayant façade sur la rue des Queyries prolongée, ce terrain, sur lequel la propriétaire se disposait à faire bâtir, est déjà traversé par le prolongement de la rue Reignier ; le sol en est nivelé et sera macadamisé par Mlle Cazalet qui s'oblige à faire faire sous la chaussée, un canal en grès vernissé aboutissant à l'égout de la rue des Queyries, pour y déverser les eaux ménagères qui lui auront été amenées par des conduites souterraines également en grès vernissé. Les eaux pluviales iront au même égout de la rue des Queyries par les rigoles pavées longeant les bordures des trottoirs qui seront établis des deux côtés de la chaussée.

C'est ainsi qu'en pratiquant les leçons de la plus rigoureuse hygiène, nous protégerons la salubrité de nos maisons.

La Société pourra sans crainte faire figurer le prix de 10 francs par mètre, dans le prix de revient des maisons, avec d'autant plus de raison qu'elle ne fera ainsi que rentrer dans son débours, et qu'en la circonstance ce prix est très certainement des plus modérés, et au-dessous de la valeur vénale du terrain.

En construisant sur six types les treize maisons qui vont former ce groupe, la Société a la certitude qu'elles seront occupées de suite et que, par conséquent, elle ne subira aucune perte d'intérêt.

Les voies qui desserviront le groupe appartiendront à la Société, qui pourra les céder à la commune de Bordeaux.

ÉVALUATION DE LA DÉPENSE PROBABLE

Terrain compris.

TYPE	PRIX de chaque type.	NOMBRE DES HABITATIONS de chaque type	DÉPENSES PRÉVUES
N° 1.	6.425 50	1	6.425 50
N° 2.	5.119 79	5	25.598 95
N° 3.	6.172 70	1	6.172 70
N° 4.	5.814 »	1	5.814 »
N° 5.	5.107 20	4	20.428 80
N° 6.	4.792 »	1	4.792 »
DÉPENSE TOTALE pour 13 habitations. . . . Fr.			69.231 95

Sous-détail du prix de revient probable d'une habitation du type n° 2.

Maçonnerie, ciment, bitume	Fr.	1.901 44
Charpenterie		504 90
Couverture, zinguerie, conduites d'eau		301 75
Menuiserie		379 95
Serrurerie		368 05
Plâtrerie, fumisterie, carrelage		230 35
Marbrerie		15 30
Papiers peints		18 70
Clôture de Gironde		10 65
Peinture et vitrerie		87 55
Pavage du trottoir		91 15
Terrain		1.210 »
TOTAL	Fr.	5.119 79

III

COMBINAISONS FINANCIÈRES

La convention à passer entre la Société et le preneur est un simple contrat de location sur lequel se greffe une promesse de vente. D'où il résulte que la mensualité servie comprend, à la fois, un prix de loyer et un amortissement gradué qui permet au preneur de devenir, au bout d'un certain nombre d'années, propriétaire de son habitation. Ce double caractère est important à constater, car il entraîne application des principes de droit commun qui régissent le contrat de location et le contrat de vente. Les rédacteurs du cahier des charges ont bien eu soin de stipuler que « le preneur ne pourra se prévaloir de la promesse de vente contenue en son bail qu'après paiement intégral en capital et en intérêts et en accessoires de la totalité du prix ». Jusqu'au moment où, par ses versements successifs, il a constitué le capital représentatif de la valeur de l'immeuble, le preneur n'est qu'un simple locataire; à ce moment seulement, il peut obtenir du Conseil la réalisation anticipée de l'acte de vente.

Les annuités sont payables par douzièmes et d'avance.

Elles représentent environ 8 1/4 0/0 du prix total de l'immeuble (et 9 1/4 0/0 à peu près avec la prime d'assurance mixte), et entraînent, après un versement régulier d'environ vingt ans, l'entière libération du preneur.

La situation financière de chaque locataire vis-à-vis de la Société est réglée au moyen de deux comptes spéciaux :

L'un pour le loyer proprement dit, l'autre pour l'amortissement.

Le compte loyer est la propriété de la Société; les mensualités qui y sont inscrites restent fixes pendant toute la durée du contrat et leur montant est acquis à la Société quoi qu'il arrive.

Le compte d'amortissement est la propriété du locataire, et lui est restitué en cas de résiliation, sous réserve des déductions opérées conformément au cahier des charges.

Le débit de ce compte comprend :

1° Le montant initial fixe de la valeur de la maison;

2° Toutes les sommes dont le preneur peut devenir débiteur envers la Société.

Le crédit comprend :

1° L'acompte de garantie versé au moment de la signature du bail (10 0/0 de la valeur de la maison);

2° Les primes d'amortissement mensuelles;

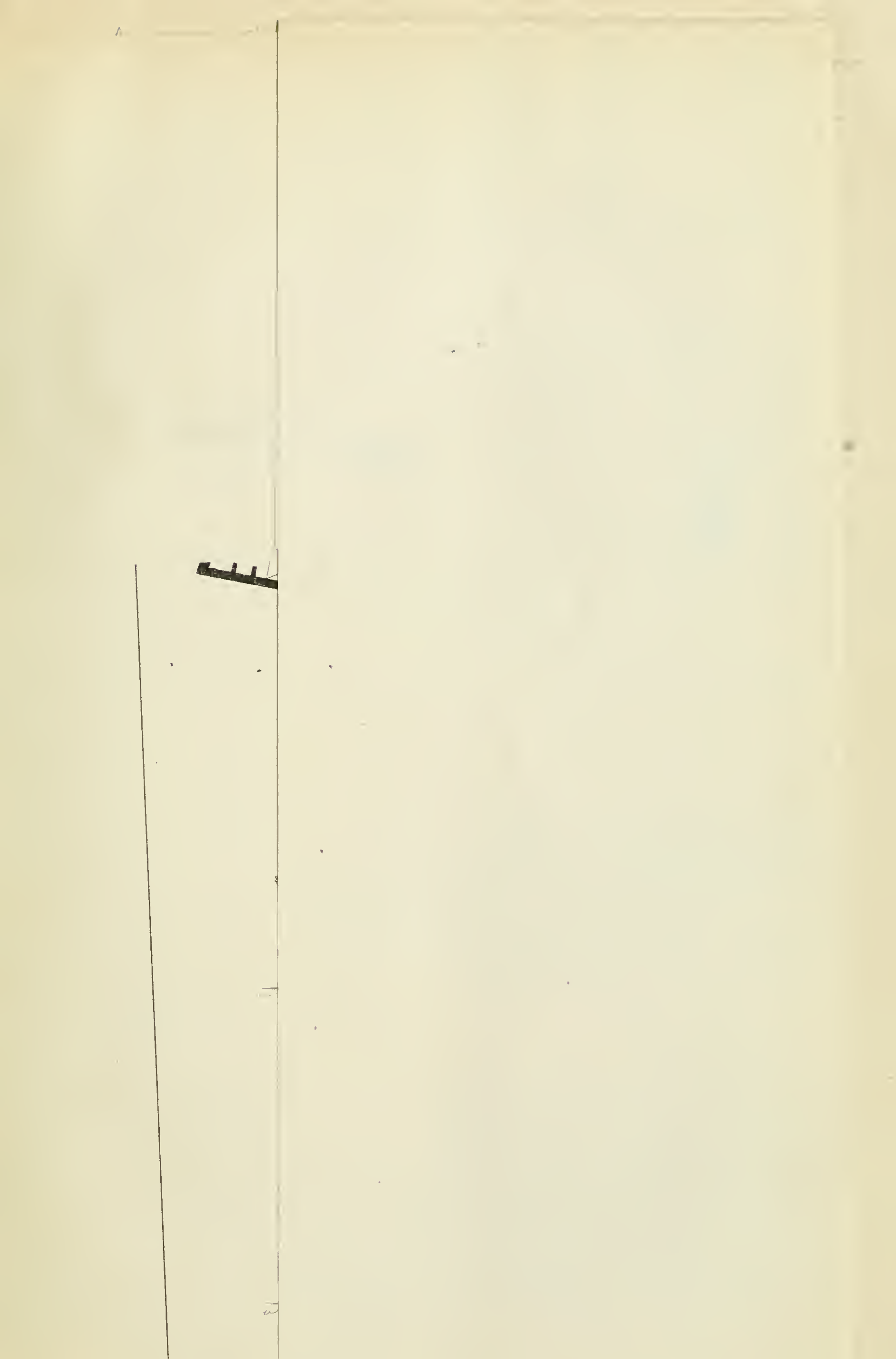
3° Les versements effectués par anticipation.

Les sommes inscrites à ce compte sont toujours valeur au 1er janvier qui suit leur inscription. Les intérêts en sont capitalisés à 4 0/0 l'an, sauf toutefois la valeur de la maison qui reste fixe, étant déjà rémunérée par le compte loyer.

La convention passée par la Société avec ses locataires contient certaines particularités sur lesquelles il est nécessaire de fixer l'attention.

Ainsi, le preneur est libre de payer plus que la simple mensualité à laquelle il est tenu; il a la faculté de se libérer par anticipation en payant des acomptes, pourvu toutefois que ceux-ci ne soient pas inférieurs à 50 francs (ceci pour ne pas compliquer outre mesure la comptabilité de la Société).

Cette faculté, qui fait de la caisse de la Société une véritable caisse d'épargne, offre de précieux avantages. L'ouvrier fait-il un héritage, recueille-t-il un petit capital? il a sous la main un placement excellent, à 4 0/0, dont il se hâtera de bénéficier. Bien plus, cette facilité qui lui est donnée de se libérer par anticipation est une incitation puissante à l'épargne. Désireux d'abréger la pé-



Société Bordelaise des Habitations a bon marché

GROUPE JEAN DOLLFUS

Plan général du groupe

Echelle de 0.005 p m

Jardin · Jardin · Jardin · Jardin · Jardin · Jardin

Terrasse · Terrasse · Terrasse · Terrasse · Terrasse · Terrasse

Souillarde W.C.

Chambre · Cuisine · Chambre · Magasin

Rue Frolangee

Type N°1 · 5 Maisons du Type N°2

Rue Jean Dollfus

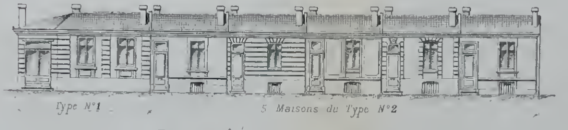
Rue de Queyries

Type N°3 · Type N°4 · 5 Maisons du Type N°5 · Type N°6

Chambre · Cuisine · W.C. · Cour · Jardin · Jardin · Jardin

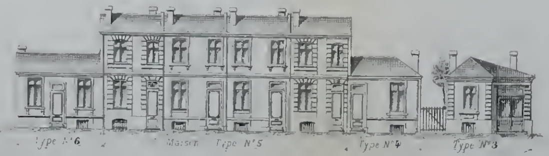
Plan du Rez de Ch^ée · Plan du 1er Etage

Elévation côté Nord de la rue Jean Dollfus



Type N°1 · 5 Maisons du Type N°2

Elevation côté Sud de la rue Jean Dollfus



Type N°6 · 5 Maisons Type N°5 · Type N°4 · Type N°3

IMP. CHAIX PARIS

riode de ses engagements et de transformer son titre de simple locataire en celui de propriétaire, il va désormais faire de vigoureux efforts pour restreindre ses dépenses et réaliser des économies dont le but lui apparaît dès lors sous une forme tangible, réelle, immédiate.

Une autre clause mérite d'être particulièrement mise en relief à raison de l'avantage qu'elle offre au preneur. Tout le monde sait qu'une combinaison d'amortissement ne réussit qu'autant qu'elle est menée jusqu'au bout de la période assignée. Or, le décès du preneur, l'incapacité permanente de travail dont il peut être atteint, sont autant d'éventualités fâcheuses qui en arrêtent la réalisation. Les fondateurs de la Société ont fort heureusement résolu le problème pour l'hypothèse du décès en imposant au preneur l'assurance mixte.

L'utilité pratique de cette clause n'a pas besoin de longs commentaires ; la perspective du décès possible du chef de famille qui peut, en beaucoup de cas, arrêter les bonnes volontés, ne constitue plus un obstacle sérieux (1).

Quant à l'éventualité de l'incapacité de travail, la Société s'inspirera dans l'exercice du droit de résiliation que lui reconnaît le cahier des charges, des sentiments de philanthropie qui ont présidé à sa fondation. Elle examinera avec le plus grand soin la situation de famille, les charges du preneur, les efforts antérieurs qu'il aurait faits pour se libérer et elle pourra, suivant les circonstances, soit lui accorder des délais, soit l'autoriser à se substituer une autre personne qui prendrait son lieu et place, avec l'agrément du Conseil, soit enfin lui appliquer même en les modérant, s'il y a lieu, les clauses de résiliation prévues au cahier des charges.

En règle générale, dans le cas de résiliation et d'annulation d'un tarif, ou si le locataire renonce à devenir propriétaire de son habitation, la Société lui rembourse son compte d'amortissement sous réserve des réparations, au compte du locataire, et d'une indemnité égale au quart du montant des *loyers simples*, échus depuis son entrée dans la maison *(en dehors de l'amortissement et de*

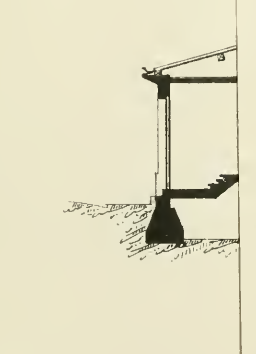
(1) Il est du plus grand intérêt, non pour la Société, mais pour la famille du locataire acquéreur, que cette obligation de l'assurance mixte soit remplie. Elle augmentera environ de 1 0/0 du prix de vente les annuités à payer, qui s'élèveront ainsi à 9 1/4 0/0 de ce prix, mais elle garantit la famille contre les terribles conséquences qu'aurait pour elle la mort de son chef, puisque cette mort aurait-elle lieu aussitôt la signature du contrat d'assurance, la famille n'a plus rien à payer et la maison est à elle.

l'assurance mixte). Le départ prématuré cause, en effet, à la Société, un double préjudice : un préjudice financier, par la difficulté de trouver à le remplacer de suite, et par la prolongation des opérations ; un préjudice moral, par la stérilité de ses efforts pour atteindre son but, qui est l'accession de ses locataires à la propriété de leur maison. En vue de ce but, elle s'impose sur ses loyers des sacrifices, dont il est juste qu'elle soit en partie indemnisée, si elle n'a affaire qu'à un locataire de passage.

Telles sont les principales dispositions sur lesquelles est basé le contrat. Pour le surplus, nous renvoyons au texte reproduit intégralement sous les chapitres suivants.

SOCIÉTÉ FRANCA
DES
HABITATIONS A BON I

Société I

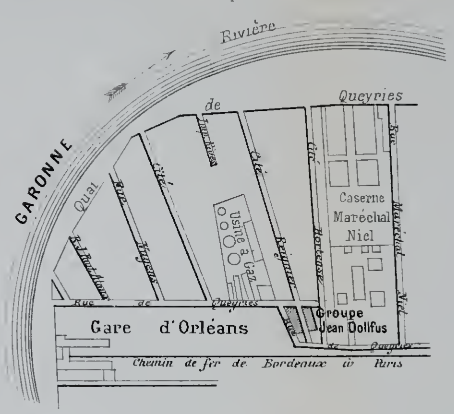


Société Bordelaise des Habitations à bon marché.

GROUPE JEAN DOLLFUS

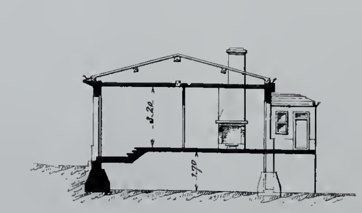
Plan d'Ensemble du Quartier

Echelle de 0,00008 par mètre

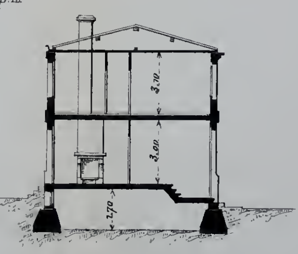


Coupe transversale des maisons

Echelle de 0.004 p.m



Type N° 2.



Type N° 5

EXEMPLE

De calculs d'annuité applicables à un immeuble du type n° 2 (5.200 fr.), valeur probable.

DURÉE DE L'AMORTISSEMENT : 20 ANS

Versement initial (10 0/0 de 5.200)	520 »
Somme amortie par ce versement	1.139 38
Somme restant à amortir.	4.060 62
	5.200 »
Prime annuelle d'amortissement 3,36 0/0 de 4.060 62. .	136 44

Sommes à payer par le locataire:

1° Loyer.	4 0/0 du capital de 5.200. . . .	208 »	
	1.64 du capital de 5.200 (frais généraux, non-location, assurance-incendie, administration, etc., etc	85 28	
	5 64	293 28	soit par mois 24 44 de loyer.
2° Prime d'amortissement.		136 44	11 37 d'amort.
Total à payer annuellement. .		429 72	
Soit par mois.			35 81

REMARQUE

Le locataire d'un immeuble dont le prix de revient est de 5.200 fr., en devient propriétaire au bout de vingt ans; dans cet intervalle, il aura payé successivement une somme de :

Loyer à 5,64 0/0	5.865 60	
Primes d'amortissement . . .	2.730 »	
Versement de garantie. . . .	520 »	
TOTAL.		9.115 60

Il faut ajouter à cette somme le montant des frais mis à la charge du locataire par l'article 11 du cahier des charges et qui peuvent être évaluées à 100 francs environ par an, soit pour vingt ans . . . . 2.000 »

TOTAL 11.115 60

S'il avait été locataire à 35 francs par mois, ce qui représente le prix ordinaire de location des maisons de cette importance dans le quartier où sont situés les immeubles de la Société, il aurait payé une somme de. . . . . $420 \times 20 = 8.400$ »

Il devient par conséquent propriétaire d'une maison ayant coûté 5.200 fr., moyennant une somme de :

11.115 60 — 8.400 » = 2.715 60

Le raisonnement est le même pour les maisons des différents types ; les chiffres seuls sont modifiés.

Forme spéciale du contrat.

En reproduisant les termes du contrat qui lie la Société avec ses locataires, nous croyons devoir appeler l'attention sur la forme particulière qui lui a été donnée. Les dispositions contractuelles ont été distribuées dans deux documents : 1° un bail très sommaire, énonçant les clauses principales, essentielles ; 2° un cahier des charges plus minutieux, auquel le preneur déclare se référer dans le susdit bail, et qui règle les questions de détail.

A cette manière de procéder, on a trouvé le double avantage de donner au preneur un titre portatif et de ne pas embrouiller ses idées. Dans le bail, il a un texte succint, précis, déterminant très nettement ses droits et ses obligations. Au surplus, on réalise une petite économie de papier timbré.

IV

MEMBRES D'HONNEUR

MM. SIMON (Jules), ✻, sénateur, membre de l'Académie française.

SIEGFRIED (Jules), O. ✻, ancien Ministre du Commerce, député et ancien maire du Havre, président d'honneur de la Société française des Habitations à bon marché.

PICOT (Georges), membre de l'Institut, président de la Société française des Habitations à bon marché.

CHEYSSON (Émile), O. ✻, I., inspecteur général des Ponts et Chaussées, vice-président de la Société française des Habitations à bon marché, président de la Société des Habitations ouvrières de Passy-Auteuil.

TRARIEUX, sénateur de la Gironde.

MONIS, sénateur de la Gironde.

RAYNAL (David), député de la Gironde, ancien Ministre de l'Intérieur.

GRUET (Charles), député de Bordeaux.

LABAT (Théophile), ✻, député de Bordeaux.

BERNIQUET (Maurice), O. ✻, I., préfet de la Gironde.

DANEY (Alfred), O. ✻, I., maire de Bordeaux.

BAYSSELLANCE (Adrien), O. ✻, ancien maire de Bordeaux et président de l'Œuvre bordelaise des Bains à bon marché.

DEZEIMERIS, ✻, président du Conseil général de la Gironde.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président : M. A. HAUSSER, ✻, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées.
Vice-Présidents : MM. le docteur LANDE, ✻, ✪ A., adjoint au maire de Bordeaux, délégué à l'hygiène et à l'assistance publiques.
CAHEN (ERNEST), ancien adjoint au maire de Bordeaux.
Trésorier : LARRUE (JULES), ✪ A., négociant.
Secrétaire : M. GÉRARD, ✻, ingénieur en chef de la ville de Bordeaux.
Administrateur-délégué : M. CAZALET (CHARLES), ✪ A., adjoint au maire de Bordeaux.
Membres : MM. BOUCHARD (JULIEN), négociant.
CAZALET (BENJAMIN), négociant.
LAROQUE (ÉDOUARD), ✪ A., adjoint au maire de Bordeaux.
LOURSE (NUMA), propriétaire.
LAUREILHE (OCTAVE), négociant.
RODBERG (CHARLES), ingénieur-directeur de la Compagnie du Gaz.
TOUZIN (ALBERT), architecte.
TRIAL (ALPHONSE), ✪ A., agent général de la Compagnie des Eaux de Vichy.

Architecte : M. TOUZIN (ALBERT).
Commissaires : MM. COUAT, ✻, ✪ I., Recteur de l'Académie de Bordeaux.
COUTURIER (ÉMILE), adjoint au maire de Bordeaux, délégué aux finances.
Conseil juridique : MM. BARROY, avoué honoraire, membre du Conseil municipal.
BERTIN, avocat, adjoint au maire de Bordeaux.
CHAMBARIÈRE, notaire.
Notaire : M. CHAMBARIÈRE (FERNAND).
Banquiers : MM. F. SAMAZEUILH et FILS.

LISTE

DES

49 PREMIERS ACTIONNAIRES-FONDATEURS

ADRESSES	NOMBRE d'Actions	SOMMES
MM. ASTRUC (FERNAND), négociant, 1, avenue Victor-Hugo, Saint-Mandé (Seine)	1	500
AVRIL (JULES), ingénieur des Arts et Manufactures, place Pey-Berland, 10	1	500
BUHAN (EUGÈNE), ✻, négociant, 40, rue Ferrère	1	500
BAYSSELLANCE (ADRIEN), O. ✻, ancien maire de Bordeaux, 84, rue de Saint-Genès	1	500

ADRESSES	NOMBRE d'Actions	SOMME
BERTIN (ÉDOUARD), avocat, adjoint au maire, 66, rue Pèlegrin	1	500
BORDES (VICTOR), conseiller municipal, 40, rue Rodrigues-Pereire	1	500
BOUCHARD (JULIEN), négociant, 52, rue Huguerie	4	2.000
CAHEN (ERNEST), ancien adjoint au maire, 15, cours de Tourny	8	4.000
Mlle CAZALET (MARGUERITE), propriétaire, à Saint-Martin-de-Ré (île de Ré) . . . Apport	1 26	500 13.000
MM. CAZALET (CHARLES), ⚘ A., adjoint au maire, 1, rue de Condé	4	2.000
CAZALET (BENJAMIN), négociant, 1, rue de Condé	4	2.000
CAZALET (FRANÇOIS), 1, rue de Condé	1	500
CHABRELY (ÉDOUARD), docteur en médecine, conseiller général de la Gironde, 34, rue Durand	1	500
COUAT, ✻, ⚘ I., recteur de l'Académie de Bordeaux	1	500
COUTURIER (ÉMILE) adjoint au maire, 16, rue Neuve	1	500
DENIS (E.), ⚘ I., conseiller municipal, 20, rue Laseppe	1	500
DUBOSC (FIRMIN), adjoint au maire, 1, place Puy-Paulin	1	500
DUC (HENRY), conseiller municipal, 12, rue des Trois-Conils	1	500
FORSANS (JULES), négociant, 17, rue Bardineau	4	2.000
GÉRARD (E.), ✻, ingénieur en chef de la ville de Bordeaux, 91, rue Paulin	4	2.000
GINTRAC (CHARLES), 53, rue d'Eysines	2	1.000
GOUNOUILHOU (HENRI), directeur du journal *la Gironde*, 8, rue de Cheverus	2	1.000
GRUET (CHARLES), député de la Gironde, 152, avenue Victor-Hugo, à Paris	1	500
HAUSSER (A.-E.), ✻, ingénieur en chef des ponts et chaussées, 12, rue de l'Eglise-Saint-Seurin	4	2.000
HAZERA, curé-doyen de La Bastide, 1, avenue Abadie	1	500
JACMART (G.), inspecteur des forêts, 4, rue du Palais-Gallien	1	500
JAY (ABEL), conseiller municipal, 96, quai des Chartrons	1	500
LABAT (TH.), ✻, député de la Gironde, 15, rue Blanc-Dutrouilh	4	2.000
LALANDE (ARMAND), O. ✻, ancien député de la Gironde, 94, quai des Chartrons	3	1.500
LANDE, ✻, ⚘ A., docteur, adjoint au maire, 34, place Gambetta	4	2.000
LARRUE (JULES), ⚘, A., négociant, 96, cours d'Alsace-et-Lorraine	4	2.000
LAROQUE, ⚘ A., adjoint au maire, 10 et 12, rue de la Bourse	4	2.000
LAUGA (J.), docteur, conseiller municipal, 22, rue du Parlement-Sainte-Catherine	1	500
LAURENT (CHARLES), docteur, à La Rochelle	2	1.000
LAVERTUJON (ERNEST), administrateur des annonces de l'agence Havas, 9, rue Castillon	1	500
LAYET (A.), ✻, ⚘ I., docteur, professeur d'hygiène à la Faculté de médecine, 42, rue du Palais-de-Justice	1	500
LOURSE-NUMA, propriétaire, 14, rue de l'Eglise-Saint-Seurin	4	2.000

ADRESSES	NOMBRE d'Actions	SOMME
LESCA (Léon), ✻, conseiller général de la Gironde, 130, rue du Palais-Gallien.	4	2.000
LAUREILHE (Octave), négociant, 10 et 12, rue Dauphine. .	4	2.000
PELLEPORT-BURÈTE (Vicomte P. de), propriétaire, 8, place du Champ-de-Mars.	1	500
PEYRELONGUE (A.), avoué honoraire, 42, rue Ferrère . . .	2	1.000
RICARD (A.), ✻, R. F., architecte, 16, rue Peyronnet . . .	1	500
RODBERG (Charles), ingénieur, directeur de la Compagnie du Gaz de Bordeaux, 5, rue de Condé	4	2.000
ROBERT (Émile), négociant, 5, cours d'Alsace-et-Lorraine. .	2	1.000
SURSOL (Edm.), propriétaire, 73, avenue Thiers.	4	2.000
TÉTARD (Martial), conseiller municipal, rue Letellier, 37, La Bastide.	1	500
TOUZIN (Albert), architecte, 13, cours Saint-Louis.	4	2.000
TRIAL (Alphonse), ✻ A., agent général de la Compagnie des Eaux de Vichy, 64, avenue Thiers.	4	2.000
VIGUIÉ (Alphonse), négociant, 80, quai de Queyries	1	500
Capital souscrit. . . Actions.	140	70.000

PROFESSIONS

DES

13 LOCATAIRES - ACQUÉREURS

Du Groupe Jean Dollfus.

1 ouvrier cordonnier.
1 ouvrier ajusteur.
1 homme d'équipe de la Compagnie d'Orléans.
1 employé des postes.
1 garçon de recette.
2 ouvriers de l'usine à gaz.
1 boucher.
1 marin.
1 ouvrier peintre.
1 ouvrier vinaigrier.
1 employé d'administration.
1 ouvrier tonnelier.

13

V

STATUTS

L'an mil huit cent quatre-vingt-quatorze, le 21 février, par-devant Mᵉ Chambarière, et son collègue, notaires à Bordeaux, soussignés, ont comparu :

M. HAUSSER (Édouard-Auguste), chevalier de la Légion d'honneur, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, 12, rue de l'Eglise-Saint-Seurin ;

M. CAZALET (Charles), officier d'Académie, adjoint au maire de Bordeaux, 1, rue de Condé ;

M. GÉRARD (Émile-Adolphe), chevalier de la Légion d'honneur, ingénieur en chef de la ville de Bordeaux, 91, rue Paulin ;

M. TOUZIN (Albert), architecte, 13, cours Saint-Louis ;

M. LANDE (Henri-Jean-Paul-Louis), docteur-médecin, chevalier de la Légion d'honneur, officier d'Académie, adjoint au maire de Bordeaux, 34, place Gambetta ;

M. CAHEN (Ernest), négociant, ancien adjoint au maire de Bordeaux, cours de Tourny, 15 ;

Lesquels, désireux d'appliquer à Bordeaux l'idée si heureusement expérimentée dans plusieurs villes, de construire des habitations à bon marché et de les louer à des ouvriers ou employés moraux et économes, en comprenant dans le loyer un amortissement qui leur permette, quand cela sera possible, de devenir propriétaires de leurs maisons au bout d'un certain nombre d'années ou de les leur louer seulement, ont résolu de fonder une Société étrangère à toute idée de spéculation, dont le capital aura pour rémunération maxima, un *intérêt de 4 0/0 par an.*

Ces principes établis, ils ont arrêté les Statuts d'une Société anonyme sur les bases ci-après énoncées.

TITRE PREMIER

Formation de la Société. — Dénomination. — Siège. — Durée.

Article premier. — Entre les comparants et tous ceux qui adhèreront aux présents Statuts par la souscription ou l'acquisition des actions qui vont être créées, il est formé une Société anonyme qui sera régie par la loi du 24 juillet 1867.

Art. 2. — Cette Société prend la dénomination de **Société bordelaise des Habitations à bon marché** ; elle a pour devise : *Une famille, un foyer.*

Art. 3. — La durée de la Société sera de trente années, à compter du jour de sa constitution définitive, sauf les cas de prorogation, de dissolution ou de fusion prévus aux présents Statuts.

Art. 4. — Son siège social sera à Bordeaux, rue Reignier, nᵒ 8 ; il pourra être transféré en tout autre lieu, en vertu d'une décision de l'Assemblée générale.

TITRE II

Objet de la Société.

Art. 5. — Le but de la Société est de venir en aide aux ouvriers et employés, en créant, aidant à créer ou acquérant des habitations sainement et convenable-

ment construites qui seront louées ou vendues à des prix modérés et avec facilité de paiement à terme.

Ses opérations comprendront : l'achat et la mise en valeur de tous terrains et constructions par l'installation et l'édification de maisons d'habitation destinées aux ouvriers et employés ;

La location pure et simple, ou avec promesse de vente de ces maisons, la vente ferme ou sous conditions, au comptant ou à terme, des terrains et maisons dont la Société sera propriétaire, et, s'il y a lieu, le rachat par voie d'échange ou à prix d'argent des immeubles qu'elle aura vendus.

Elle étudiera et appliquera toute combinaison de nature à faciliter le paiement des loyers et du prix de vente et à mettre par des clauses de résiliation et d'assurance mixte la famille à l'abri des conséquences de ses revers ou de la mort prématurée de son chef.

TITRE III

Fonds social. — Actions. — Versements. Transmission des actions.

Art. 6. — Le capital social est fixé à 70.000 francs, comprenant l'apport en nature spécifié sous l'article 14 ci-après et le capital en numéraire indiqué sous l'article 15. Il est divisé en 140 actions de 500 francs chacune. Ce capital pourra être augmenté une ou plusieurs fois par la création d'actions nouvelles, mais seulement en vertu d'une décision de l'Assemblée générale des actionnaires. De même ce capital pourra être amorti par le remboursement total ou partiel d'actions par voie de tirage au sort, toujours en vertu d'une décision de l'Assemblée générale et aux conditions établies par elle.

Les propriétaires des actions antérieurement émises auront, dans la proportion des titres par eux possédés, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'Assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration, déterminera les conditions des émissions nouvelles, ainsi que les délais et les formes dans lesquels le bénéfice de la disposition qui précède pourra être réclamé.

Le montant des 114 actions qui doivent être souscrites en numéraire, ainsi qu'il sera dit sous l'article 15 ci-après, sera payable, savoir : un quart ou 125 francs, lors de la souscription ; les trois autres quarts, lorsque le Conseil d'administration le décidera.

Art. 7. — Pour constater la souscription des actions et les premiers versements de 125 fr., il sera remis à chaque souscripteur un récépissé nominatif qui sera échangé contre les titres définitifs lors du dernier versement.

Art. 8. — Tout versement en retard portera intérêt de plein droit en faveur de la Société, à raison de 4 0/0 par an, à compter du jour de l'exigibilité et sans aucune mise en demeure.

Les actionnaires ne sont tenus des engagements de la Société que jusqu'à concurrence du montant des actions dont ils sont propriétaires.

Art. 9. — Les titres définitifs des actions seront nominatifs. Ils pourront être convertis lorsque les actions seront entièrement libérées, en titres au porteur à la demande des actionnaires, mais du consentement exprès de l'Assemblée générale, qui donnera ou refusera ce consentement, ainsi qu'elle avisera dans l'intérêt de la Société. Ils seront détachés d'un registre à souche, frappés d'un timbre à l'usage de la Société, revêtus d'un numéro d'ordre et signés par deux administra-

teurs. La cession des récépissés et titres nominatifs a lieu par une déclaration de transfert, inscrite sur les registres de la Société et signée du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire. La cession des actions au porteur se fera par la simple transmission du titre.

Art. 10. — Chaque action donne droit sans distinction à une part égale dans la propriété du fonds social.

Les intérêts de toute action sont valablement payés, au porteur du titre si ces actions ne sont pas assorties de coupons et au porteur du coupon si elles en sont assorties et, pour les récépissés nominatifs, au porteur du titre.

Art. 11. — Les actions sont indivisibles à l'egard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Art. 12. — Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action emporte de plein droit et implique d'ailleurs adhésion aux statuts de la Société ainsi qu'à toute délibération du Conseil d'administration ou de l'Assemblée générale.

Art. 13. — Les héritiers, créanciers ou ayants cause d'un actionnaire ne peuvent, sous aucun prétexte, demander le partage ou la licitation des biens et valeurs de la Société, former opposition sur ses biens, provoquer l'apposition des scellés sur les livres, registres, papiers et valeurs de la Société, ni s'immiscer dans son administration.

Ils devront, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux inventaires sociaux, aux délibérations de l'Assemblée générale et aux décisions du Conseil d'administration.

TITRE IV

Apports.

Art. 14. — Mlle Marguerite Cazalet apporte un terrain d'une contenance totale de mille sept cent trente mètres carrés trente-un centièmes (1.730^{m2},31) situé à Bordeaux-Bastide, faisant face à la rue Reignier et à la rue des Queyries.

Lequel terrain appartient à Mlle Cazalet pour l'avoir (origine, etc.).

Art. 15. — En représentation de son apport, il est attribué à Mlle M. Cazalet vingt-six (26) actions de la présente Société, entièrement libérées.

Les cent quatorze (114) actions constituant le surplus des cent quarante (140) actions du capital social, sont émises contre espèces, et le capital en est intégralement versé par chacun des souscripteurs, aux époques et de la manière indiquée dans l'article six (6) des présents statuts.

TITRE V

Administration de la Société.

Art. 16. — La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de neuf membres au moins et de dix-huit au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale.

Art. 17. — Les membres du Conseil d'administration seront nommés pour le premier exercice par l'Assemblée générale, dite *constituante*, et ensuite par l'Assemblée générale annuelle.

Leur nomination et leur acceptation seront constatées par un procès-verbal que dressera le Bureau de l'Assemblée.

Art. 18. — Chaque administrateur doit être propriétaire de quatre actions

qui sont inaliénables pendant la durée de ses fonctions, et affectées à la garantie de sa gestion.

Les titres de ces actions sont déposés dans la caisse sociale et frappés d'un timbre indiquant l'inaliénabilité.

Art. 19. — Les administrateurs ne peuvent être nommés pour plus de trois ans.

Le renouvellement se fera par tiers, chaque année.

L'ordre de sortie sera déterminé, pour les deux premières périodes, par voie de tirage au sort, et, ensuite, d'après l'ancienneté.

Les administrateurs sortants peuvent être réélus.

Art. 20. — En cas de décès, démission ou empêchement de l'un de ses membres, le Conseil d'administration pourvoit à son remplacement, sauf ratification par l'Assemblée générale.

Art. 21. — Chaque administrateur doit, dans la huitaine de sa nomination, déposer, dans la caisse de la Société, les quatre actions dont il est parlé sous l'article 18 ci-dessus.

Art. 22. — Chaque année le Conseil d'administration nomme un Président, deux Vice-Présidents, un Trésorier et un Secrétaire, lesquels pourront être réélus.

A défaut de Président et de Vice-Président, c'est le plus âgé des membres qui préside le Conseil d'administration.

Art. 23. — Le Conseil d'administration se réunit au siège de la Société aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par trimestre.

Tous les membres sont convoqués par lettre, à domicile.

Chacun des administrateurs a le droit de provoquer la réunion du Conseil.

Pour la validité des délibérations, la présence de cinq membres au moins est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ; en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Nul ne peut voter par procuration dans le sein du Conseil d'administration.

Art. 24. — Les membres du Conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ni solidaire relativement aux engagements de la Société.

Ils ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat, dans les termes de droit.

Art. 25. — Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion et l'administration des affaires de la Société ; il est notamment et spécialement entendu qu'il pourra :

Faire tous achats, ventes, échanges de terrains ou constructions ;

Arrêter tous plans, devis et modes de constructions, payer et régler tous comptes ;

Passer tous marchés, statuer sur tous les contrats en participation avec des Sociétés ou des particuliers ;

Consentir tous baux, avec ou sans promesse de vente ;

Toucher toutes sommes dues à la Société ;

Accepter et recevoir tous dons et legs ;

Donner ou autoriser tous désistements ou mainlevées avant comme après, et même sans paiement ;

Faire tous emprunts par voie d'émission d'obligations ou autrement, avec remboursement à terme ou par amortissement, consentir toutes affectations hypothécaires et conférer toutes garanties sur tous les biens ou valeurs de la Société ;

Traiter, transiger, compromettre en toutes circonstances et en tout état de cause, donner acquiescements, faire toutes remises à tout débiteur ;

Arrêter les comptes annuels et les soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires, délibérer et statuer sur toutes les propositions à lui faire, et arrêter l'ordre du jour, convoquer les Assemblées aux époques fixées par les Statuts et extraordinairement s'il le juge utile ;

Suivre, tant en demandant qu'en défendant, toutes actions judiciaires ; faire tous emplois de capitaux, toutes conversions de titres, tous retraits de fonds et de valeurs, tous transferts, transports et aliénations de valeurs et créances, déterminer le placement des fonds disponibles et régler l'emploi de la réserve ;

Nommer ou remplacer tous employés et agents, déterminer leurs attributions et fixer leurs traitements ; et, en général, délibérer et statuer sur tous intérêts, affaires et questions pouvant rentrer dans l'administration et la représentation de la Société ; les pouvoirs ci-dessus n'étant qu'indicatifs et non limitatifs des droits du Conseil d'administration.

Art. 26. — Le Conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres par un mandat spécial et pour des affaires déterminées. Il peut conférer des pouvoirs permanents pour les affaires courantes.

Art. 27. — Les transferts de rentes et effets publics appartenant à la Société, les actes d'acquisition, de vente et échange, rachat de propriétés immobilières, les mandats sur les maisons de banque et sur tous les dépositaires de fonds, les acquits, endossements et quittances de toutes sommes dues à la Société, les désistements et mainlevées, les transactions, compromis ou marchés, ainsi que tous actes portant engagements de la part de la Société, doivent être signés par deux administrateurs, à moins que le Conseil donne, par délibération expresse, une délégation spéciale, soit à l'un de ses membres, soit à un mandataire même étranger à la Société.

Art. 28. — Les décisions du Conseil sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre tenu au siège de la Société, et signés par le Président ou par un autre au moins des administrateurs présents.

Les copies ou extraits des délibérations à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du Conseil ou, à son défaut, par un autre administrateur.

Art. 29. — Si la Caisse d'épargne donne son concours financier à la Société, il lui sera réservé au sein du Conseil d'administration un nombre de places d'administrateurs proportionné à l'importance de son concours et au plus égal à cinq, et en dehors du quorum fixé par l'article 16.

Le Conseil notifiera ce nombre de places au Conseil des directeurs de la Caisse d'épargne en le priant de désigner, parmi ces directeurs, ceux qui, après avoir accepté les conditions statutaires attachées à leur nomination, occuperont ces places, sous réserve de la ratification de la prochaine assemblée générale.

Art. 30. — Les fonctions d'administrateur sont absolument gratuites.

TITRE VI

Conseil juridique. — Commissaires.

Art. 31. — Il est nommé chaque année, par le Conseil d'administration, un Conseil juridique composé d'un avocat, d'un notaire, d'un avoué (en fonction ou honoraires), associés ou non, pour éclairer la Société sur toutes les questions de droit et donner son avis sur tous les actes contentieux ou litigieux.

ART. 32. — Chaque année, il est nommé par l'Assemblée générale des actionnaires, un ou deux commissaires chargés de faire un rapport à l'Assemblée générale des Actionnaires, l'année suivante, sur le bilan et sur les comptes présentés par le Conseil d'administration.

Ils peuvent être pris en dehors des actionnaires et sont rééligibles à l'expiration de leurs fonctions.

Les Commissaires ont droit, toutes les fois qu'ils le jugent convenable, dans l'intérêt social, de prendre communication des livres et d'examiner les opérations de la Société. Ils peuvent, en cas d'urgence, convoquer l'Assemblée générale.

TITRE VII
Assemblées générales.

ART. 33. — Les Assemblées générales, régulièrement convoquées et constituées, représentent l'universalité des actionnaires; leurs décisions sont obligatoires pour tous, même les absents, les dissidents et les incapables.

ART. 34. — Aussitôt la souscription du capital social et le versement du premier quart, les fondateurs devront convoquer l'Assemblée générale constitutive, prévue par la loi du 24 juillet 1867, pour délibérer sur la sincérité des déclarations de souscriptions et versements, sur la nomination des administrateurs et commissaires. Tous les actionnaires ont droit d'assister aux Assemblées générales.

Chaque personne figurant à ces Assemblées aura au moins une voix et autant de voix qu'elle représentera de fois une action, sans pouvoir cependant réunir plus de dix voix en tout.

ART. 35. — Il sera tenu chaque année une Assemblée générale ordinaire dans le courant du mois de mars, au jour et lieu désignés par le Conseil.

Les actionnaires pourront être réunis en Assemblée générale extraordinaire toutes les fois que le Conseil le jugera utile, et par les commissaires en cas d'urgence.

ART. 36. — Les convocations d'assemblée sont faites quinze jours au moins à l'avance par un avis inséré dans un des journaux d'annonces légales de Bordeaux.

L'Assemblée générale se compose de tous les actionnaires.

Nul ne peut y représenter un actionnaire s'il n'est lui-même membre de l'Assemblée. La forme des pouvoirs est déterminée par le Conseil d'administration qui déterminera aussi de quelle manière les actionnaires devront en justifier la possession.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents; en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

ART. 37. — L'Assemblée générale est légalement constituée lorsqu'elle représente la moitié au moins du capital social pour les Assemblées constituantes et les Assemblées extraordinaires et le quart pour les Assemblées ordinaires. Si cette condition n'est pas remplie, l'Assemblée générale est convoquée de nouveau, et lors de cette seconde réunion, les délibérations sont valables, quel que soit le nombre d'actions représentées, sauf ce qui sera dit ci-après sur les Assemblées extraordinaires, mais elles ne peuvent porter que sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

ART. 38. — L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'administration, en y ajoutant les propositions émanant des commissaires.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

ART. 39. — L'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, en cas d'empêchement, par celui des administrateurs désigné par le Conseil.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, par ceux qui viennent après jusqu'à acceptation.

Le Bureau désigne son secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence; elle contient les noms et domiciles des actionnaires présents et le nombre des actions possédées ou représentées par chacun d'eux, cette feuille est certifiée par le Bureau et elle reste annexée au procès-verbal.

ART. 40. — L'Assemblée générale entend le rapport des administrateurs sur les affaires sociales; elle entend également le rapport des commissaires sur la situation de la Société, sur le bilan et sur les comptes présentés par les administrateurs.

Elle discute, approuve ou rejette les comptes; elle fixe le *dividende*, lequel *ne peut, dans aucun cas, dépasser 4 0/0.*

Enfin, elle prononce souverainement sur tous les intérêts de la Société et confère au Conseil les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants.

ART. 41. — La délibération contenant l'approbation du bilan et des comptes doit être précédée du rapport des commissaires à peine de nullité.

ART. 42. — L'Assemblée générale convoquée extraordinairement peut, sur l'initiative du Conseil d'administration, apporter aux statuts les modifications dont l'utilité serait reconnue par lui, et décider notammment :

L'augmentation du capital social par la création d'actions nouvelles par voie d'apport ou contre espèces;

L'amortissement total ou partiel de ce capital;

La prorogation ou la dissolution anticipée de la Société;

La fusion ou l'alliance de la Société avec d'autres sociétés constituées ou à constituer.

ART. 43. — Lorsque, sur une première convocation, l'Assemblée générale extraordinaire n'aura pu être régulièrement constituée, il pourra être convoqué une deuxième Assemblée générale qui ne sera elle-même régulièrement constituée que si les actionnaires présents ou représentés représentent au moins la moitié du capital, suivant qu'il a été dit à l'article 37, et que le prescrit l'article 31 de la loi du 24 juillet 1867.

Les avis de convocation doivent indiquer sommairement l'objet de la réunion pour toute Assemblée générale extraordinaire.

ART. 44. — Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial. Les procès-verbaux, ainsi que ceux qui seraient dressés en la forme authentique, sont signés par les membres composant le Bureau.

Les copies ou extraits des délibérations à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président du Conseil ou à son défaut par un autre administrateur désigné par le Conseil.

L'Assemblée générale peut nommer membres d'honneur les personnes ayant rendu ou susceptibles de rendre des services à la Société.

Le titre de membre d'honneur est purement honorifique.

TITRE VIII

Etats semestriels. — Comptes inventaires. — Comptabilité.

ART. 45. — L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprendra le temps écoulé du jour de la constitution définitive de la Société au 31 décembre suivant.

Il sera dressé chaque semestre, fin juillet et fin décembre, un état sommaire de la situation active et passive de la Société, qui sera mis à la disposition des commissaires.

Il sera, en outre, établi chaque année, au 31 décembre, conformément à l'article 9 du Code de Commerce, un inventaire général contenant l'indication de toutes les valeurs mobilières et immobilières, ainsi que de toutes les créances actives et dettes passives de la Société,

Ces documents devront être remis aux commissaires dans les délais prescrits par la loi.

Quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale, tout actionnaire peut prendre, au siège social, communication de l'inventaire et de la liste des actionnaires, et se faire délivrer copie du bilan résumant l'inventaire et du rapport des commissaires.

Les inventaires sociaux formeront titres à l'égard de tous les associés et seront obligatoires vis-à-vis de leurs héritiers et représentants, qui seront tenus d'accepter le dernier inventaire pour la fixation de leurs droits, sans pouvoir exercer aucun contrôle sur lee inventaires antérieurs.

TITRE IX

Dividendes. — Fonds de réserve.

Art. 46. — Les produits de l'entreprise serviront d'abord à acquitter le dépenses d'entretien, les frais d'administration, l'intérêt et l'amortissement des emprunts, s'il en avait été contracté, et généralement toutes les charges sociales.

Art. 47. — Après l'acquit des charges, il sera prélevé chaque année un vingtième de l'excédent des recettes pour constituer un fonds de réserve jusqu'à ce qu'il ait atteint le dixième du capital social.

Le surplus constituera le résultat net.

Mais, en raison du but et du caractère de la Société, *il n'y aura point, à proprement parler, de dividende en dehors d'une allocation maxima de quatre pour cent l'an du capital versé.*

En conséquence, ce résultat net sera appliqué :

1° Au service de cette allocation maximum de quatre pour cent au capital-actions :

2° En cas d'excédent, à la constitution d'un fonds de réserve extraordinaire jusqu'à concurrence d'une somme égale à 10 0/0 du capital social. Le surplus d ce fonds ainsi constitué sera employé au profit des locataires, en améliorations de voirie, en travaux d'entretien des immeubles ou à tout autre emploi que le Conseil aura jugé utile.

Art. 48. — A l'expiration de la Société et après l'acquit des dettes et charges, les fonds provenant du fonds de réserve, ainsi que tout le surplus de l'actif social, seront partagés entre toutes les actions.

Art. 49. — Tous les intérêts qui ne sont pas réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits au profit de la Société.

TITRE X

Modifications aux statuts. — Dissolution. — Liquidation.

Art. 50. — Si l'expérience faisait reconnaître la nécessité d'apporter des modifications ou additions aux présents statuts, l'Assemblée générale est autorisée à y pourvoir dans la forme déterminée par l'article 42 qui précède.

Art. 51. — Le Conseil d'administration peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une Assemblée générale extraordinaire la dissolution anticipée et la liquidation de la Société

La perte des deux tiers du capital social entraine de plein droit la dissolution de la Société.

A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée générale, sur la proposition du Conseil d'administration, règle le mode de liquidation et nomme, s'il y a lieu, des liquidateurs.

Toutes les valeurs provenant de la liquidation seront employées, avant toute répartition, entre les actionnaires, à l'extinction du passif.

Les liquidateurs pourront, en vertu d'une délibération de cette Assemblée, faire le transport à une autre Société des droits, actions et obligations de la Société dissoute.

De plus, pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée générale se continuent : elle a, notamment, le droit d'approuver les comptes de la liquidation et d'en donner quittance.

La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs des administrateurs.

TITRE XI

Contestations.

Art. 52. — Dans le cas de contestation, tout actionnaire devra faire élection de domicile à Bordeaux, et toutes notifications et assignations seront valablement faites au domicile par lui élu, sans égard à la distance du domicile réel.

A défaut d'élection de domicile expresse, cette élection aura lieu de plein droit, pour les notifications judiciaires, au parquet du procureur de la République près le Tribunal de première instance de Bordeaux.

Le domicile élu formellement ou implicitement, comme il vient d'être dit, entraînera attribution de juridiction aux tribunaux compétents du département de la Gironde.

De convention expresse, aucun actionnaire ne pourra intenter une demande en justice contre la Société, sans que cette demande ait été préalablement déférée à l'Assemblée générale des actionnaires, dont l'avis devra être soumis aux tribunaux compétents, en même temps que la demande elle-même.

TITRE XII

Constitution définitive de la Société.

Art. 53. — La Société ne sera définitivement constituée qu'après exécution de l'ensemble des conditions suivantes :

La souscription de la totalité des actions restant à émettre contre espèces et le versement par chaque actionnaire du quart de la totalité du capital des actions par lui souscrites;

La déclaration imposée aux fondateurs de ladite Société, pour faire constater ces souscription et versement;

La réunion des deux Assemblées générales, dites constituantes, qui ont à faire apprécier la valeur des apports et la cause des avantages stipulés aux présents statuts et à délibérer sur la sincérité de la déclaration qu'auront faite les fondateurs;

L'approbation à donner aux apports et avantages;

La nomination par l'Assemblée générale des premiers administrateurs et d'un ou des commissaires, et l'acceptation de leurs fonctions par tous les administrateurs et commissaires.

Publications légales.

Art. 54. — Dans le mois de la constitution définitive de la Société, le Conseil devra remplir les formalités de dépôt et de publication prescrites par la loi.

Tous pouvoirs sont donnés à cet effet au porteur des pièces à déposer et à publier.

VI

CAHIER DES CHARGES

Article premier. — Les habitations sont louées avec faculté d'achat par amortissement, mais sous condition suspensive expresse que le preneur ne pourra se prévaloir de la promesse de vente contenue en son bail, qu'après paiement intégral en capital et intérêts et accessoires de la totalité du prix. Chaque habitation fera l'objet d'un seul et même bail.

Art. 2. — Tout preneur, en signant son engagement, doit effectuer un versement minimum à titre de garantie de 10 0/0 du prix de revient. Ce versement est porté à son compte courant à 4 0/0.

Art. 3. — Les habitations de la Société sont réservées aux ouvriers et aux petits employés. La Société ne traite qu'avec des personnes d'une honorabilité notoire et, entre plusieurs demandes pour le même immeuble, elle détermine ses préférences en tenant compte de la situation de famille et de l'importance du versement initial.

Art. 4. — Pour chaque groupe il est établi un ou plusieurs types de maisons dont les prix sont déterminés à l'avance.

Toute dépense supplémentaire pour modification demandée par le preneur au plan général des maisons du groupe ou pour augmentation de la quantité de terrain sera payée d'avance.

Art. 5. — Les annuités payables par douzième et d'avance sont de 8 1/4 0/0 environ du prix total de l'immeuble. Ces annuités comprennent :

1° Le montant du loyer proprement dit qui se compose de l'intérêt à 4 0/0 du capital représenté par la maison, des frais généraux et des charges diverses évaluées à 1,64 0/0 de ce même capital, en tout 5,64 0/0;

2° La prime d'amortissement.

Le paiement régulier de ces annuités, pendant vingt ans environ, entraînera l'entière libération du preneur, qui deviendra propriétaire de l'immeuble à lui loué, par ce fait que le compte courant qui lui aura été ouvert se trouvera alors balancé.

Art. 6. — Le preneur peut, *avec l'autorisation du Conseil*, se libérer par anticipation. Il peut également payer en dehors des mensualités d'amortissement des acomptes, qui toutefois ne pourront être inférieurs à 50 francs.

Art. 7. — Il est ouvert à chaque preneur, en dehors du loyer, un compte d'amortissement.

Le débit de ce compte comprend :

1° La valeur initiale fixe de la maison ;

2° Les sommes dont le locataire aura pu devenir débiteur envers la Société pour dégradations, retard de paiement ou toute autre cause.

Le crédit comprend :

Les mensualités d'amortissement;

L'acompte de garantie versé à la signature de l'engagement;

Les acomptes supplémentaires versés par anticipation conformément à l'article 6.

Les sommes inscrites à ce compte sont toujours valeur au 1er janvier qui suit leur inscription. Elles sont capitalisées à 4 0/0 l'an, à l'exception de la valeur initiale de la maison inscrite au débit. Cette valeur déjà rémunérée à 5.64 0/0 dans le compte loyer reste fixe et ne peut être productive d'intérêt.

Art. 8. — A défaut de paiement, aux époques indiquées, des sommes dues par le locataire, le bail fait avec lui pourra être résilié par la Société, deux mois après l'échéance à laquelle il n'a pas fait honneur. Cette résiliation aura lieu sans aucune indemnité, elle sera de plein droit huit jours après l'envoi d'une simple lettre recommandée, invitant le locataire à effectuer dans ce délai les paiements en retard.

En cas de maladie entraînant une incapacité permanente de travail ou de force majeure, la Société pourra, suivant les circonstances *dont elle reste seule juge*, soit accorder au preneur de plus longs délais de paiement, soit l'autoriser à se substituer une autre personne qui prendrait son lieu et place, avec l'agrément de la Société.

En cas de résiliation, la Société rembourse au locataire, l'actif de son compte d'amortissement, déduction faite :

1° Du montant des dégradations ;

2° Des sommes dont le locataire pourrait être débiteur à la Société pour retards de paiement ou toute autre cause;

3° D'une retenue de 1/4 de la valeur des loyers proprement dits échus, cette retenue étant faite à titre de dédommagement du préjudice causé à la Société par la résiliation du contrat (1).

La Société aura six mois à partir de la date de la résiliation pour effectuer le remboursement des sommes dont il est parlé ci-dessus, mais sans avoir à verser d'intérêts pour cette période.

Dans tous les cas, les frais qui pourront être occasionnés par la résiliation du bail seront supportés par le preneur.

Art. 9. — Tous les impôts, quels qu'ils soient, fonciers ou autres, sont à la charge du preneur.

---

(1) *Exemple de l'application de cette clause à un locataire d'une maison de* 5.200 *francs qui résilie après* 7 *ans. Loyer simple* = 293f 28. — *Prime d'amortissement* = 136f 44. — *Versement de garantie* = 520f. — (*Voir page* 31).

DÉBIT		CRÉDIT	
1/4 des loyers échus		Acompte de garantie	
= 1/4 × 7 × 293f 28		capitalisé	684f 28
= 513 24		Primes d'amortissemt	
		7 × 136f 44 =	122 56
		Intér. comp. à 4 0/0.	122 56
	513f 24		1761f 92

A rembourser 1761 92 — 513 24 = 1248f 68

Art. 10. — La Société fait assurer les immeubles et paie les primes annuelles d'assurances tant qu'elle est propriétaire. En cas de sinistre, le locataire ne peut réclamer aucune indemnité à la Société pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le paiement de son loyer ; mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours, et la durée du bail se trouvera augmentée du même nombre de mois qu'aura duré la suspension de paiement, ou la privation de jouissance.

Du jour où la vente sera consommée, l'assurance passera au nom du nouveau propriétaire, qui en aura les bénéfices et supportera les charges jusqu'à l'expiration des polices.

Art. 11. — Le ramonage, l'entretien des toits et des clôtures, l'eau, la vidange des fosses d'aisance et tous les frais d'entretien quels qu'ils puissent être, sont à la charge du preneur.

Dans le cas où le preneur ne ferait pas le nécessaire pour l'entretien prévu ci dessus, la Société aura le droit d'y pourvoir d'office, aux frais, risques et périls du locataire.

Art. 12. — Le locataire doit user de son habitation en bon père de famille, l'entretenir comme ferait un usufruitier et la rendre telle s'il n'en devient pas propriétaire.

Art. 13. — L'occupant ne peut faire aucune modification, tant dans l'habitation que dans le jardin, sans autorisation formelle et par écrit de la Société.

Art. 14. — Le locataire ne peut faire aucune sous-location, ni céder son droit au bail ou à la promesse de vente sans autorisation formelle et par écrit de la Société.

Art. 15. — Il est interdit de changer la nature des clôtures sans l'autorisation de la Société.

Art. 16. — Il ne sera élevé aucune construction, tant petite soit-elle, dans les cours et jardins, sans autorisation écrite de la Société. Ces cours et jardins devront être bien tenus en tout temps.

Art. 17. — Les immondices ne peuvent être déposés que dans les endroits désignés par la Société.

Art. 18. — Le locataire doit souffrir sans indemnité toutes les réparations que fera la Société, de quelque nature qu'elles soient et quelle qu'en soit la durée.

Art. 19. — Tant pour les maisons louées que pour celles vendues, aucune partie de l'habitation ne pourra jamais être employée à l'établissement de cabarets, débit de boissons ou professions immorales, insalubres ou bruyantes.

Art. 20. — Si le locataire ne devient pas propriétaire, la Société profite sans indemnité de tous changements et améliorations qu'elle aurait autorisés, y compris les plantations dans le jardin, sauf les récoltes et fruits pendants.

Mais le locataire devra une indemnité à la Société pour tous les changements qu'il aura faits à l'immeuble sans autorisation, et alors même que les changements ne causeraient pas par eux-mêmes une moins-value.

Art. 21. — Lors même que le preneur serait devenu propriétaire de son immeuble, il ne pourra le surélever pendant le temps fixé pour l'amortissement normal du prix de vente de la dernière des maisons du groupe auquel il appartient, à moins d'autorisation formelle et par écrit de la Société.

Art. 22. — Dans le cas où le preneur, *devenu propriétaire,* voudrait vendre son immeuble, ou céder ses droits à un tiers, la Société, à prix égal, aura toujours un droit de préférence qu'elle devra exercer à peine de nullité, dans les quinze jours qui suivront la signification qui lui aura été faite.

Il est d'ailleurs expressément stipulé que dans le cas où la Société n'aurait pas exercé ce droit de préférence, *le cessionnaire* de l'immeuble restera tenu des obligations inscrites articles 19 et 21 précédents.

Art. 23. — La Société se réserve le droit de céder à la commune les rues desservant les habitations; dans ce cas, les locataires et propriétaires seront tenus de se conformer aux règlements de voirie établis par la municipalité, et en particulier de prendre l'engagement de payer les droits de pavage de la chaussée. En attendant, l'entretien des rues et places est à la charge des locataires et propriétaires. Les servitudes de passages, de vue ou autres qui pourraient être dues aux divers voisins, sont acceptées d'avance par les preneurs que cela concerne.

Art. 24. — Pour s'assurer de l'accomplissement des conditions ci-dessus énoncées, la Société aura le droit de faire visiter par un de ses délégués les maisons louées ou vendues, en prévenant quarante-huit heures d'avance.

Art. 25. — Comme condition expresse de la promesse de vente, il sera contracté par la Société une assurance mixte pour garantir, en cas de décès du preneur, au regard de sa famille, la propriété immédiate de la maison entièrement libérée le jour du décès. La police sera passée à l'ordre de la Société qui paiera les primes et s'en fera rembourser par le preneur, par mensualités, ajoutées à celles du loyer proprement dit et de l'amortissement.

En cas de résiliation, les sommes restituées par la compagnie d'assurances seront inscrites à l'actif du compte d'amortissement.

Cette condition d'assurance ne sera appliquée qu'après la promulgation de la loi en préparation, à moins que le locataire ne désire devancer cette loi en contractant une assurance mixte, soit à la Caisse de l'Etat (assurance en cas de décès), soit à une Compagnie privée d'assurances sur la vie.

Art. 27. — Tous les frais d'acte, d'enregistrement, de timbre ou autres, sont à la charge des preneurs.

Ainsi fait et arrêté le à Bordeaux.

VII

BAIL

Valeur réelle . . . .

Prix réduit auquel cède la Société . . . .

Versement comptant 1/10e

PAR MOIS { Loyer simple . .
Amortissement .

TOTAL. . .

Passé à M

Rue JEAN-DOLLFUS, *n°*

Entre :

« **La Société bordelaise des Habitations à bon marché** », dont le siège social est rue Reignier, 8, à Bordeaux-La Bastide,

« Représentée aux présentes par M. **Charles CAZALET**, son administrateur délégué, agissant en vertu des pouvoirs généraux qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration de la Société. » D'une part.

Et M

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — La « Société Bordelaise des Habitations à bon marché » loue sous toutes les garanties de droit à M, qui accepte, une parcelle de terrain située à Bordeaux, ensemble la maison qui y est édifiée, le tout formant le numéro de la rue **Jean-Dollfus**, suivant le plan demeuré annexé, avec le cahier des charges réglant les conditions générales imposées aux locataires acquéreurs de la Société.

Désignation des lieux.

Art. 2. —

Le tout est en parfait état et conforme au cahier des charges. Le preneur déclare bien connaître le terrain, la maison et ses dépendances, et ne pas avoir besoin de plus ample désignation.

Prix.

Art. 3. — Le prix de ce bail, payable par mois et d'avance, avant le 10 de chaque mois, est fixé à francs c. pour le **loyer simple** et à fr. c. pour l'**amortissement** de la somme de francs c., prix de revient de ladite parcelle de terrain et de la maison y édifiée et dont le compte ouvert à M. une somme de fr. c., montant des dépenses supplémentaires demandées par ledit preneur. Cette somme est payable d'avance.

Durée.

Art. 4. — Le présent bail est fait pour une durée de **vingt ans** qui commencera le .... et finira le , temps évalué nécessaire, moyennant le paiement régulier des termes mensuels ci-dessus, pour amortir le solde de la somme de. .... francs, portée au débit du compte du preneur pour évaluation de la maison et du terrain à lui concédés. Cette durée pourra être abrégée, si le preneur, autorisé par le Conseil, augmente ses mensualités ou fait des versements supplémentaires en dehors du terme. A l'expiration de ce bail et sous la condition suspensive expresse que le preneur aura préalablement payé tous les termes mensuels, ainsi que toutes autres sommes dont il pourra devenir débiteur envers la Société, ledit preneur deviendra, frais d'achat à sa charge, de plein droit propriétaire de l'immeuble à lui présentement loué.

Conditions générales.

Art. 5. — Conformément à l'article 22 du cahier des charges générales, il est interdit au preneur de céder tout ou partie de ses droits résultant des présentes sans le consentement par écrit de la Société.

Art. 6. — Dans le cas où le preneur ne deviendrait pas propriétaire de la maison à lui louée, il devra dans tous les cas la rendre en parfait état de réparations locatives.

Art. 7. — Tous frais et accessoires des présentes sont supportés par le preneur. Pour l'enregistrement, il est déclaré que les parties entendent user de la faculté de fractionner le paiement des droits par période triennale, si la loi Siegfried n'est pas encore votée, et si elle est votée par période quinquennale.

Art. 8. — Au surplus, le preneur accepte formellement toutes les clauses et conditions du cahier des charges de la Société, dont il déclare avoir pris connaissance et avoir reçu copie.

Fait double à Bordeaux, le

IMPRIMERIE CENTRALE DES CHEMINS DE FER.
IMPRIMERIE CHAIX, RUE BERGÈRE, 20, PARIS. — 23784-11-94. — (Encre Lorilleux).